

**STATLIGA MYNDIGHETERS LOKALER –
UTVECKLING AV LOKALHYROR OCH AREOR**

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Statliga myndigheters lokaler – utveckling av lokalhyror och areor	3
Inledning	3
Den samlade bilden.....	3
Hyreskostnadsutveckling för universitet och högskolor	7
Hyreskostnadsutveckling för domstolsväsendet	10
Hyreskostnadsutveckling för central förvaltning	14
Hyreskostnadsutveckling för regional och lokal förvaltning	16
Lokala polisorganisationen	22
Teatrar o. dyl.....	24
Museer och arkiv	26

Statliga myndigheters lokaler – utveckling av lokalhyror och areor

Inledning

I ESV:s kontrakt- och användarregister (KAR) finns uppgifter om de statliga myndigheternas hyresavtal. Databasen innehåller uppgifter om såväl aktuella avtal som tidigare avtal. De samlade uppgifterna kan ställas samman för att följa upp hur de statliga myndigheterna har hanterat sin lokalförsörjning sedan den nya ordningen på området infördes 1993.

Den utveckling som beskrivs i det följande utgår från sektorer där myndigheter med likartade lokalbehov har förts samman. Det går inte (och är inte heller meningen) att urskilja utvecklingen för enskilda myndigheter i sammanställningarna. Samtidigt är det givetvis möjligt för den enskilda myndigheten att relatera vad som har hänt med de egna lokalerna till den bild som tecknas för den sektor man tillhör. En sådan jämförelse kan ge en indikation om hur väl lokalförsörjningsfrågan har hanterats. Den kan också ge en uppfattning om huruvida det finns möjligheter till ett bättre ekonomiskt utfall när myndigheten ska ta ställning till sin nuvarande lokalsituation när hyresavtalen är på väg att löpa ut.

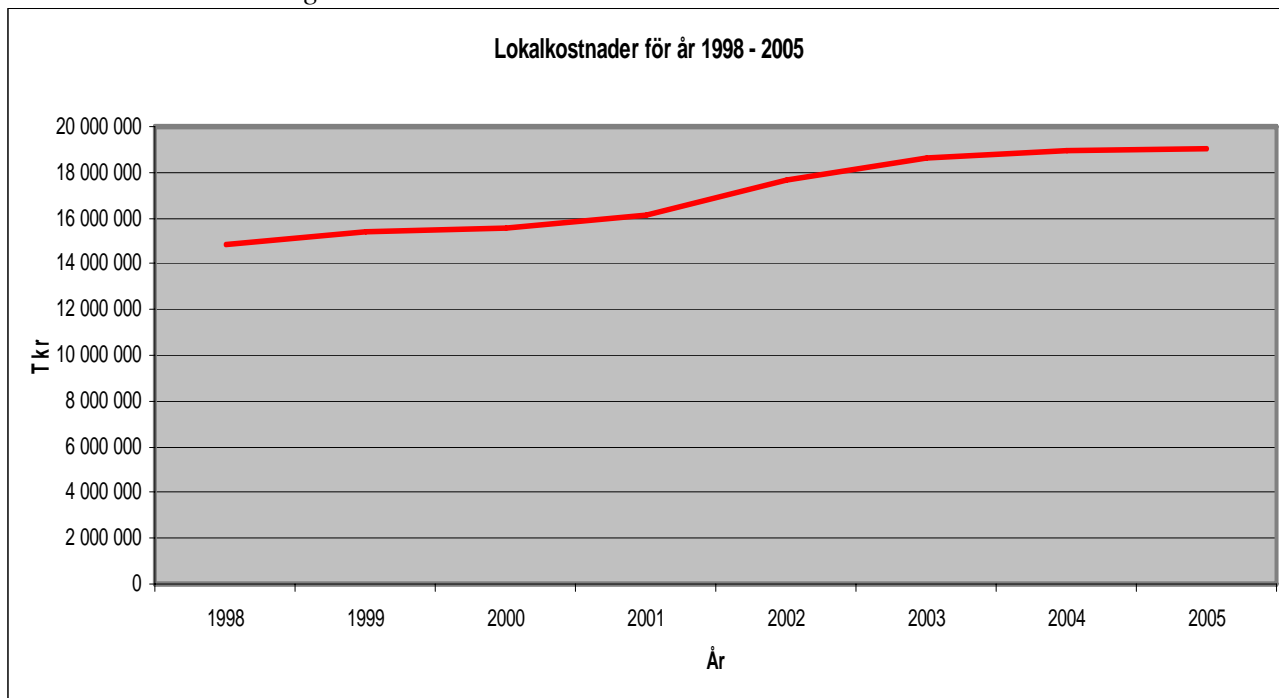
Den redovisade analysen ger en bild av hur hyreskostnader, areor och priser per m² har utvecklats för de olika sektorerna. Materialet i KAR tillåter däremot inte i sig att någon uppföljning görs av andra intressanta förhållanden, främst avseende hur areaeffektiviteten har utvecklats uttryckt t.ex. som m²/anställd eller om m²-priset i de tecknade hyresavtalen är anpassade till de vid tidpunkten gällande marknadspriserna.

Den samlade bilden

Den nuvarande ordningen för hur försörjningen av lokaler för de statliga myndigheterna ska gå till har gällt sedan år 1993. I enlighet med den har myndigheterna en stor frihet att själva bestämma över sin lokalförsörjning så länge den sköts inom ramen för de resurser som myndigheten har tilldelats. Ett direkt syfte med den nya ordningen var att man från riksdagen och regeringens sida förväntade sig att den nya ordningen skulle leda till en bättre effektivitet och besparingar inom lokalförsörjningsområdet.

De totala lokalkostnaderna, så som de framgår av myndigheternas årsredovisningar, kan sammanställas fr.o.m. år 1998. Utöver direkta hyreskostnader ingår i denna redovisning även hyrestillägg för fastighetsskatt, olika driftkostnader etc.

Figur 1

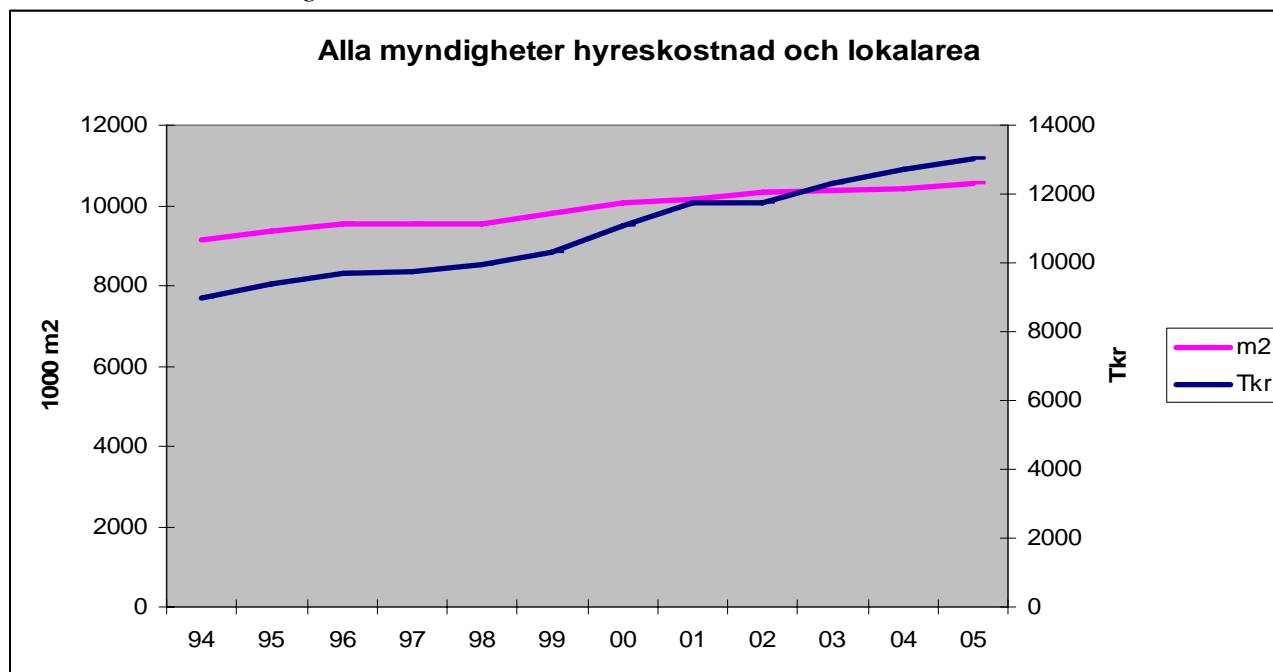


Lokalkostnaderna har från år 1998 till år 2005 ökat från ca 14,8 miljarder kr. till ca 19 miljarder kr. eller ca 28 %. Ökningen förklaras av en kombination av ökade areor och ökade priser (= hyra per m²). Under samma period har konsumentpriset (KPI) stigit med knappt 9 %.

För att kunna skilja ut hur förändringarna i lokalkostnaderna förklaras av prisutveckling respektive volymutveckling kan uppgifterna i ESV:s kontrakt- och användarregister (KAR) användas. Myndigheterna uppmanas att sända in kopior på sina hyresavtal så snart de är påtecknade. Uppgifterna registreras därefter i KAR. Numera finns i stort sett alla hyresavtal av intresse inlagda i KAR. Några myndigheter har dock inte varit registrerade från startåret 1994 även om så borde ha varit fallet. En annan möjlig felkälla finns när en myndighet byter lokaler och under en övergångsperiod kan ha dubbla hyresavtal vid den tidpunkt då information tas ut ur KAR.

I nedanstående figur 2 framgår utvecklingen för de statliga myndigheternas hyreskostnader och lokalareor under perioden 1994 – 2005. I KAR registreras endast hyreskostnaden samt de driftkostnader som betalas enligt hyresavtal. Dessa är vanligtvis värme och va, men ibland ingår även el och vissa andra driftkostnader om de betalas som en del av hyran. Även vissa ombyggnadskostnader som betalas i anslutning till hyran kan ingå i de uppgifter som registreras. Fastighetsskatt ingår däremot inte i de uppgifter som f.n. registreras i KAR. Ytterligare en begränsning jämfört med den lokalkostnad som redovisas ovan i figur 1 är att i KAR registreras inte Försvarmaktens lokaler eller utlandsmyndigheternas lokaler.

Figur 2



Hyreskostnaderna för de statliga myndigheternas lokalinnehav har under perioden 1994 -2005 ökat med drygt 45 % medan lokalarean har ökat med drygt 15 % under samma period. Det genomsnittliga priset uttryckt i kr/m² för samtliga lokaler har ökat med 26 % under perioden.

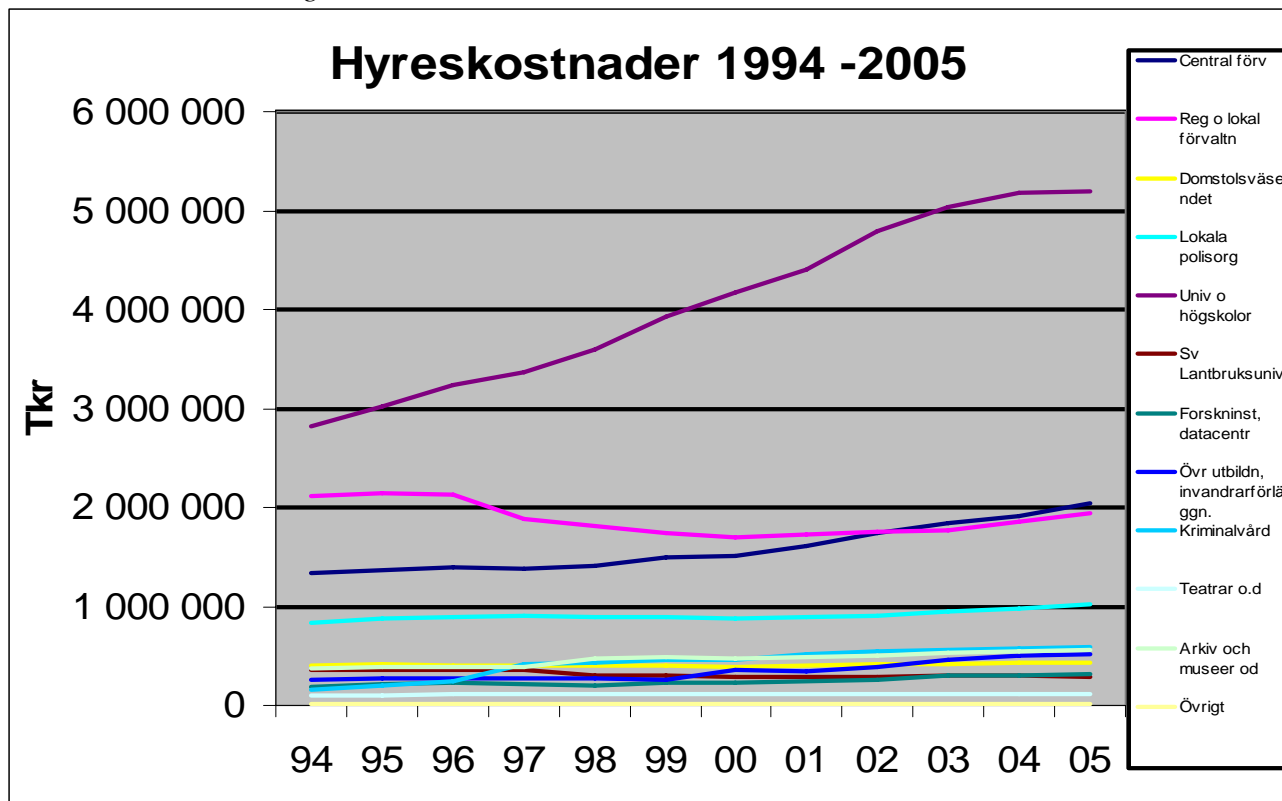
I KAR har gjorts en viss uppdelning av myndigheterna på olika grupper. Dessa kännetecknas då av att de nyttjar likartade lokaler. Innehållet i grupperna kan påverkas över tiden genom omorganisationer, sammanslagningar eller uppdelningar o.dyl.

Den gruppering som finns i KAR är följande:

1. *Central förvaltning* som omfattar myndigheter på central nivå och som utnyttjar normala kontorslokaler.
2. *Regional och lokal förvaltning* som omfattar myndigheter på regional och lokal nivå som utnyttjar normala kontorslokaler. Lokaler för "huvudkontoret" ingår inte i denna grupp utan redovisas i gruppen centrala myndigheter.
3. *Domstolsväsendet* som omfattar domstolarnas lokaler förutom lokalerna för Domstolsverket.
4. *Lokala polisorganisationen* som omfattar polisväsendets lokaler förutom lokaler för Rikspolisstyrelsen.
5. *Universitet och högskolor.*
6. *Sveriges lantbruksuniversitet*
7. *Forskningsinstitutioner, datacentraler o. dyl.*
8. *Kriminalvård*
9. *Teatrar o. dyl.* (Dansens hus, Dansmuseifonden, Dramatiska teatern, Operan, Musikaliska akademien, Riksteatern, Svenska rikskonserter och Teatermuseet).
10. *Arkiv, museer o. dyl.*
11. *Övrigt*

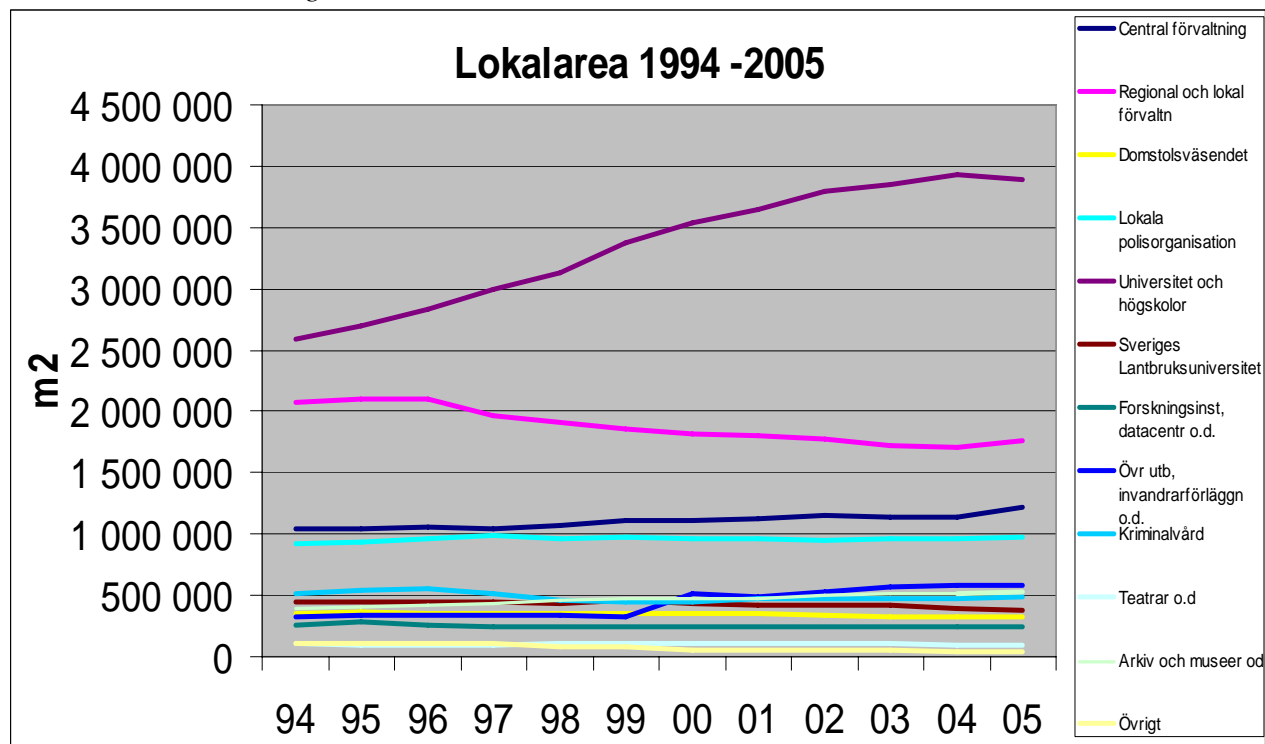
Av nedanstående figur 3 framgår hyreskostnadsutvecklingen för de statliga myndigheternas lokalinnehav för perioden 1994 – 2005 uppdelad enligt den ovan angivna grupperingen.

Figur 3



Som framgår av figur 3 förklaras en mycket stor del av den ökade hyreskostnaden under perioden av tillväxten inom universitets- och högskolesektorn. En ökning har också skett för myndigheterna inom gruppen central förvaltning. Tillväxten förklaras av en kombination av ökade lokalareor och ökade priser uttryckt i kr/m². I figur 4 nedan framgår hur den förhyrda lokalarean inom respektive grupp har utvecklats under perioden 1994 -2005.

Figur 4

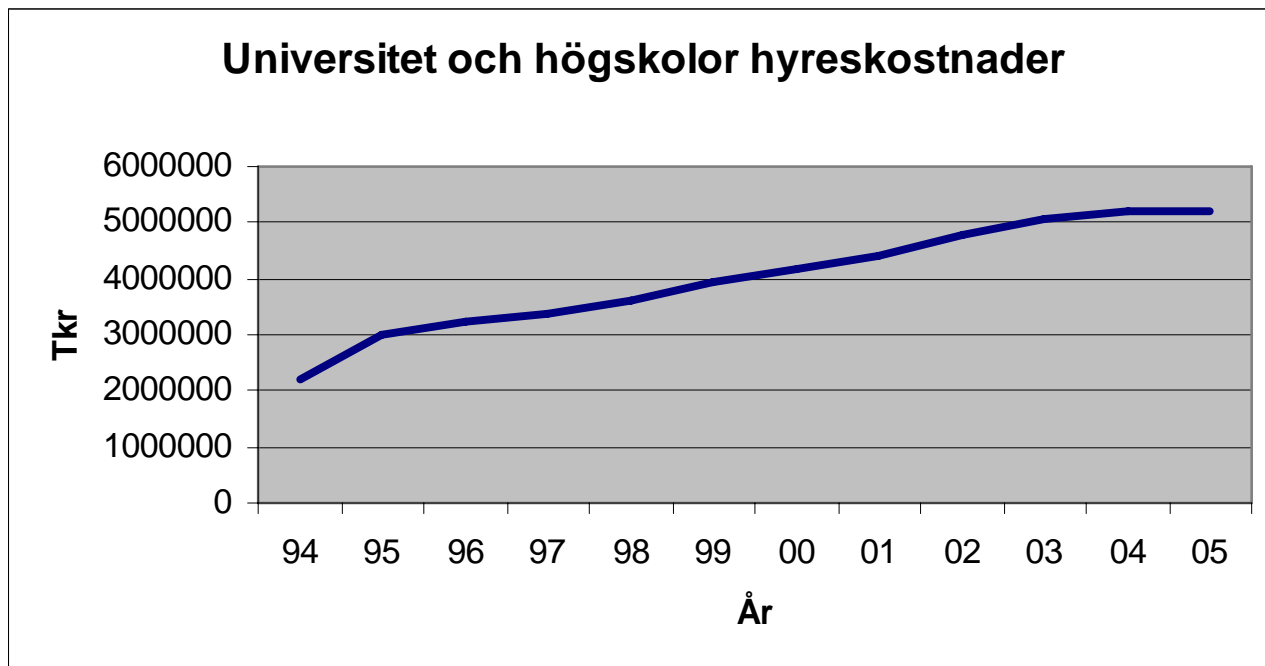


För att närmare söka förklara bakgrunden till den samlade utvecklingen av myndigheternas hyreskostnader och förhyrda lokalareor görs i det fortsatta en analys så detaljerad som underlaget tillåter. Analysen genomförs med den ovan beskrivna gruppindelningen av myndigheterna som grund.

Hyreskostnadsutveckling för universitet och högskolor

En mycket stor del av ökningen av de statliga myndigheternas lokalkostnader är hänförlig till utvecklingen i gruppen universitet och högskolor. I figur 5 nedan framgår hur hyreskostnaderna har utvecklats under perioden 1994 – 2005. Utvecklingen är i sin tur en återspeglning av den starka expansion som den högre utbildningen genomgått under perioden. I stort sett alla universitet och högskolor har expanderat under perioden. Några nya har också tillkommit.

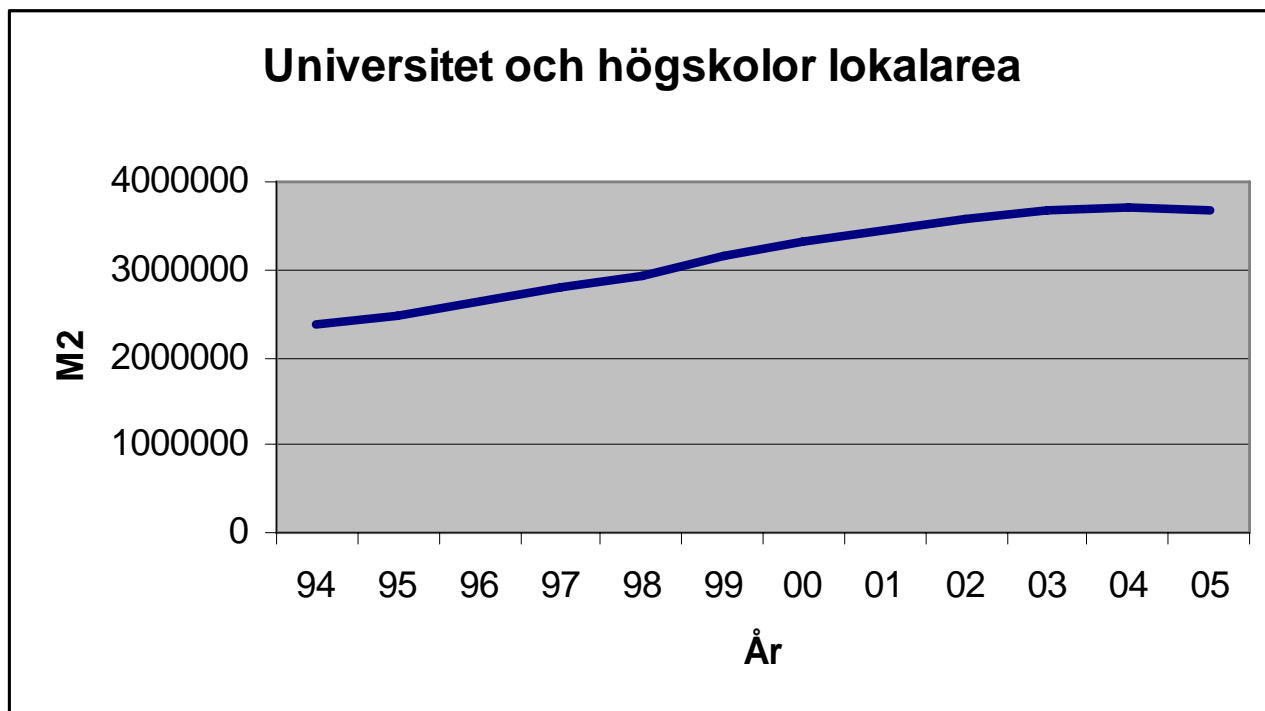
Figur 5



Totalt har hyreskostnaderna för gruppen universitet och högskolor ökat med hela 85 % under perioden 1994 – 2005. Ökningen är ett resultat av både ökade areor och höjda kostnader per m².

Den lokalarea som universitet och högskolor har förhyrt under perioden 1994 – 2005 har utvecklats så som framgår av figur 6 nedan.

Figur 6

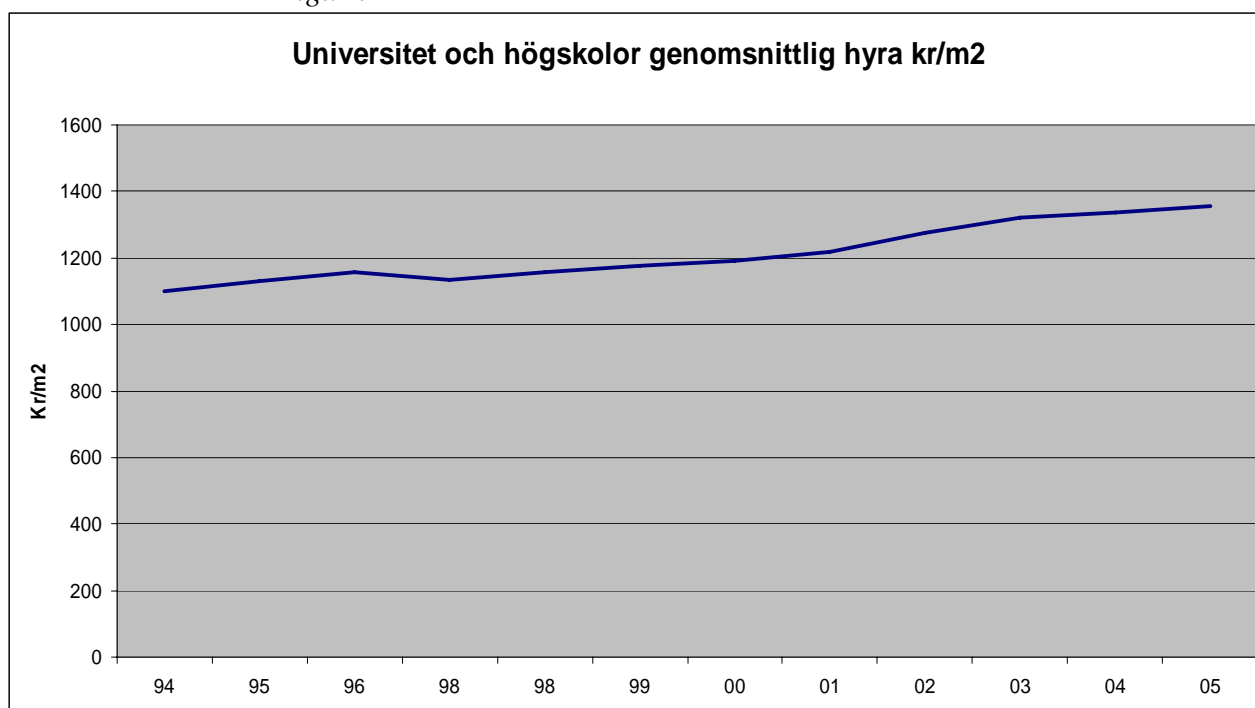


Mellan åren 1994 och 2005 har den förhyrda arean ökat med ca 55 %. Mellan de två sista åren, 2004 och 2005, har dock en marginell minskning skett vilket kan vara ett uttryck för den åtstramning som påbörjats. Den ökade arean står främst att finna hos de mindre och medelstora högskolorna. Ökningen där har främst skett under den första halvan av perioden. En stor del av ökningen återfinns också hos de två under perioden nyetablerade högskolorna på Södertörn och i Malmö. Denna ökning finns framför allt i under periodens senare del. För de största universiteten i Lund, Stockholm och Uppsala är ökningen mindre, eller ca 20 %.

Det är svårt att finna ett enkelt och representativt mått för areaeffektiviteten i universitetens och högskolornas lokalförsörjning. Om den förhyrda arean relateras till antalet registrerade studenter för respektive år kan man dock konstatera att areautnyttjandet per registrerad student under den senaste tioårsperioden snarast har minskat något. Detta har i så fall något motverkat behovet att hyra in nya lokaler för den undervisningsexpansion som skett.

Förutom areaökningen förklaras hyreskostnadsökningen av förändringar i priset per m^2 . Hur detta har utvecklats sett som ett genomsnitt för hela gruppen universitet och högskolor framgår av figur 7 nedan.

Figur 7



För gruppen som helhet har hyran per m^2 ökat med ca 24 %. Ökningstakten har totalt sett skett i stort sett jämnt under åren i perioden. Variationerna i ökningstakten är dock stora mellan de olika universitets- och högskoleorterna. Också den genomsnittliga hyresnivån för de förhyrda lokalerna skiljer sig åt. I en jämförelse med Stockholms universitet har en stor del av de övriga universiteten och högskolorna utanför Stockholm en hyresnivå som är 20 – 30 % lägre. En viss del av det ökade hyrespriset kan förmodas förklaras av att en stor

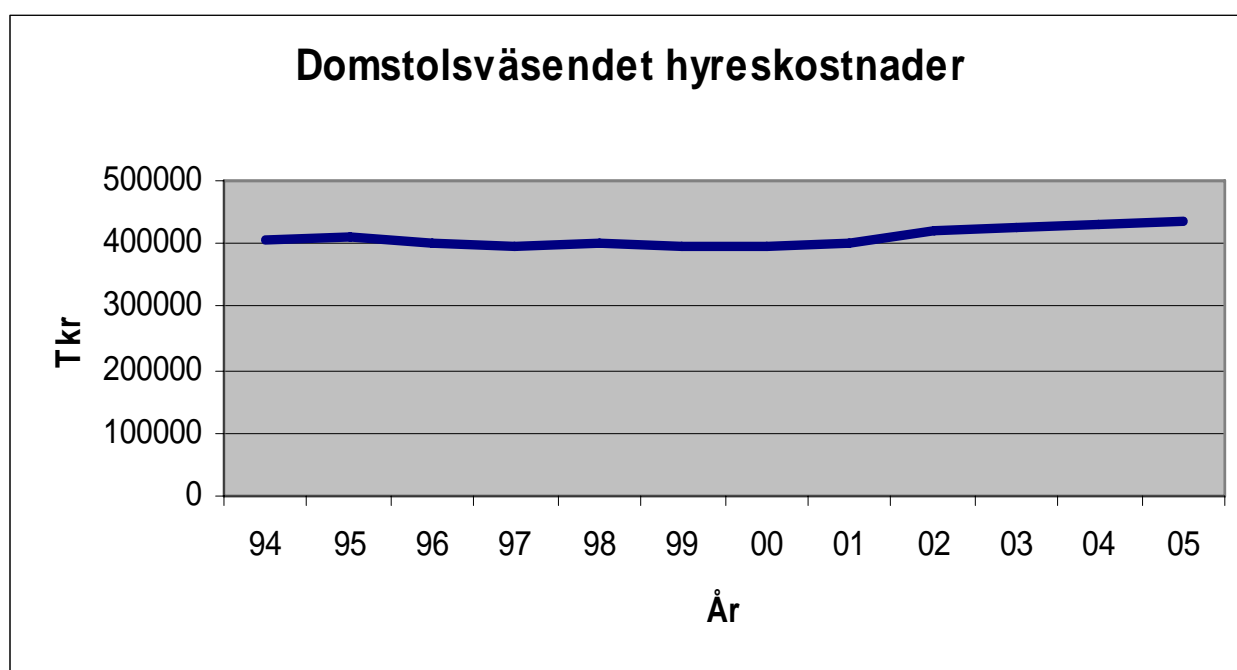
del av expansionen har skett genom att nya lokaler har byggts för att klara behovet. KPI har under den aktuella perioden 1994 – 2005 ökat med drygt 13 %.

Sammantaget förklaras således hyreskostnadstillväxten för gruppen universitet och högskolor på sammanlagt 85 % med att lokalarean har ökat med 55 % och priset uttryckt i kr/m² med 24 %.

Hyreskostnadsutveckling för domstolsväsendet

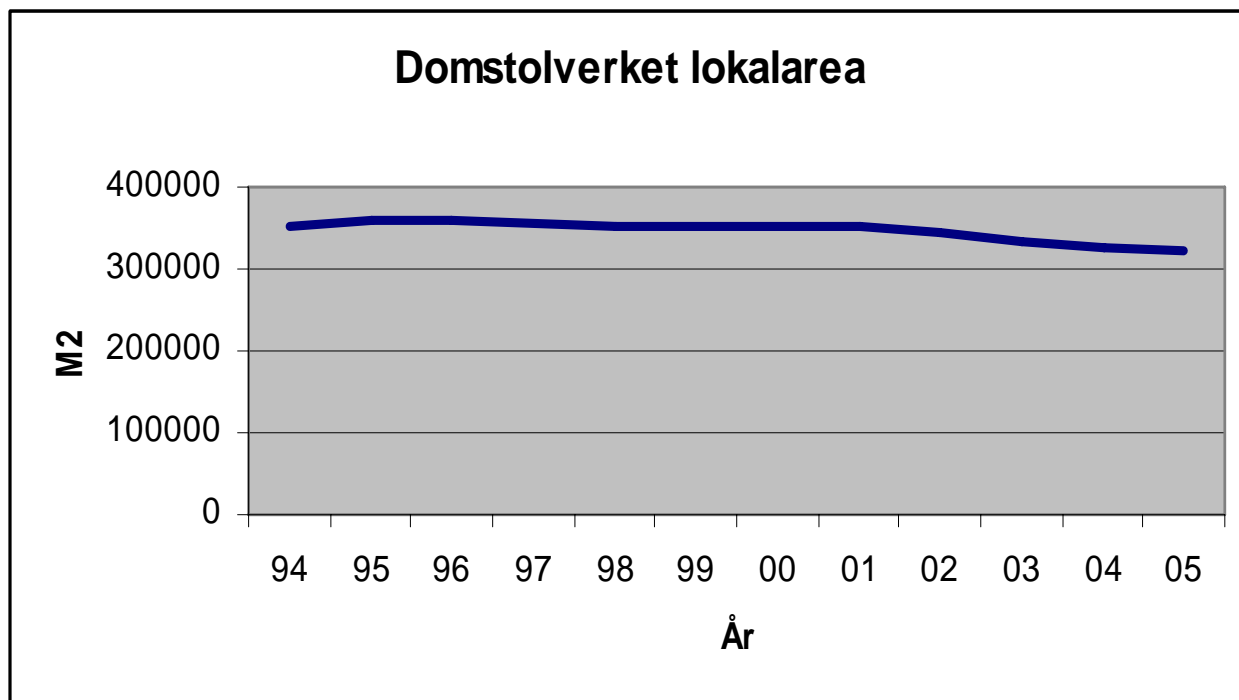
Domstolsväsendets hyreskostnader har ökat med drygt 7 % under perioden 1994 – 2005. Utvecklingen år för år framgår av figuren 8 nedan.

Figur 8



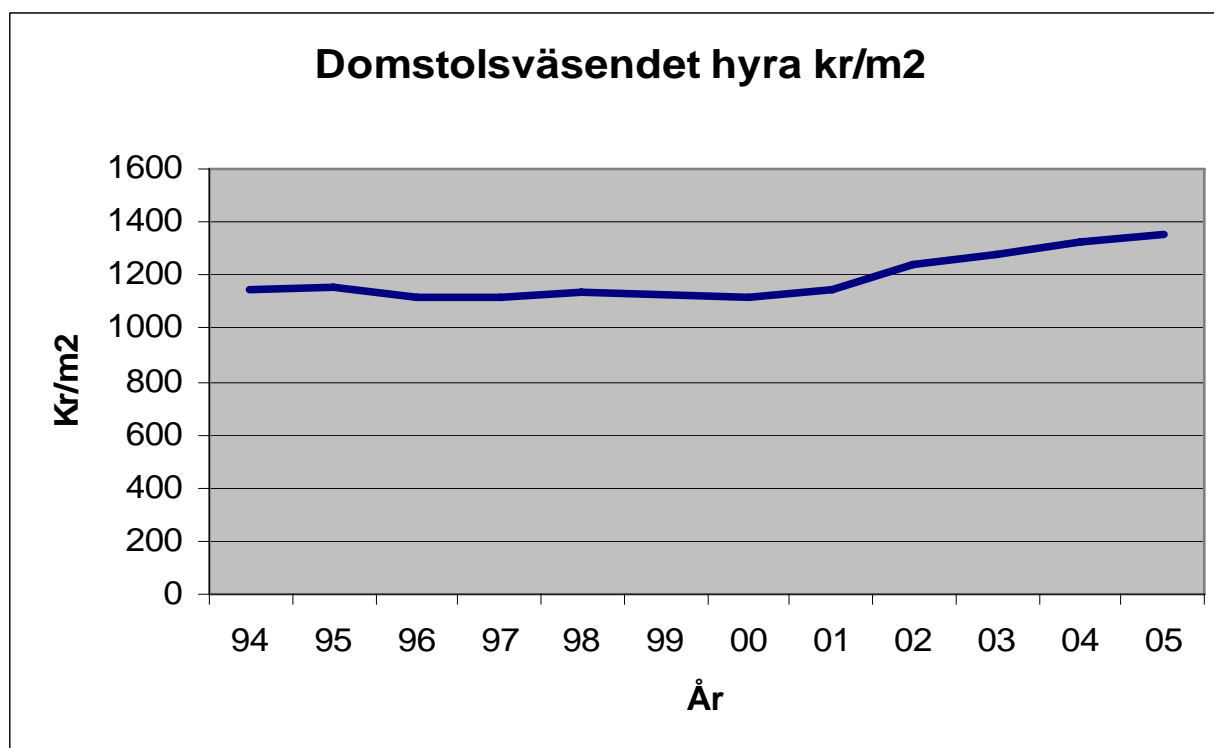
Utvecklingen av den area som domstolsverket förhyrt framgår av figur 9 nedan. Nedgången hänför sig främst till de sista fem åren i perioden. Under denna tid har en sammanläggning av tingsrätter påbörjats, vilket har lett till att lokaler på mindre orter avvecklas. Verksamheten har i stället koncentrerats till större orter. Sammantaget har detta lett till att den förhyrda lokalarean har minskat med knappt 14 % under perioden 1994 – 2005. I stort sett hela minskningen är hänförlig till perioden 2001 – 2005.

Figur 9



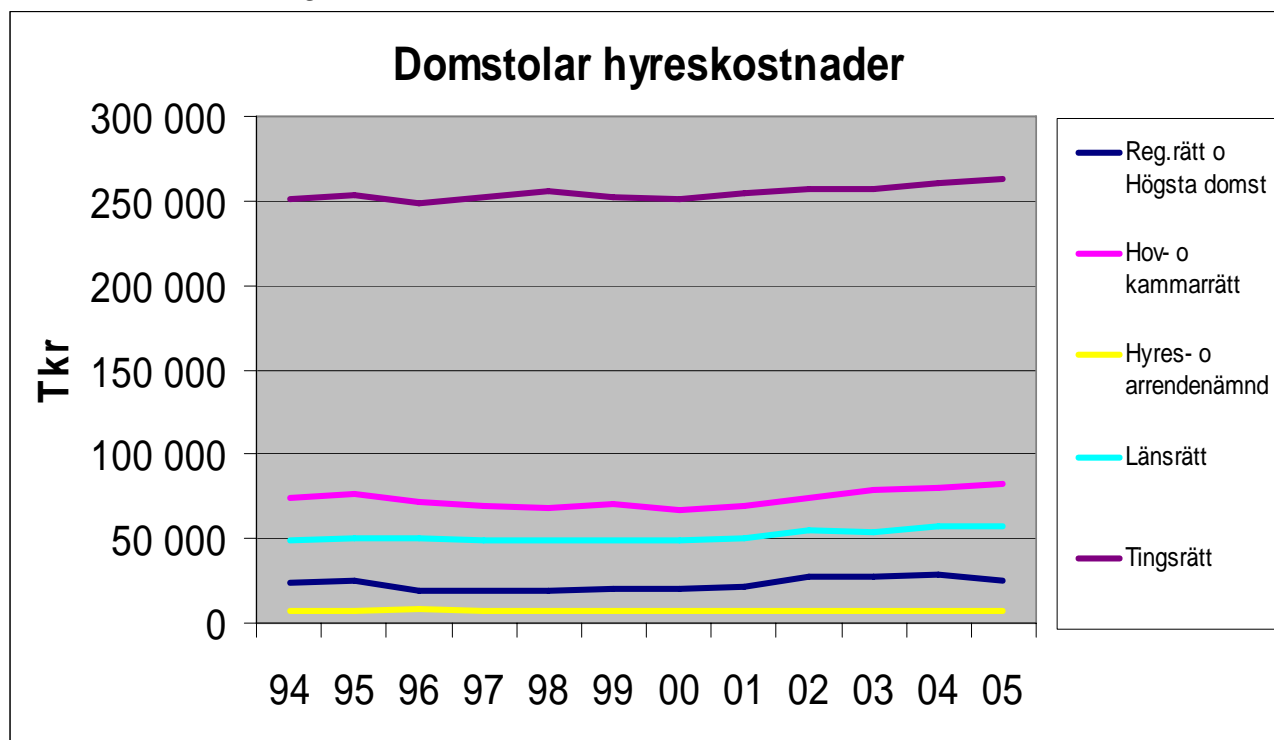
Genom att en koncentration av tingsrätterna har skett till större orter så har också priset uttryckt i kr/m² påverkats. Koncentrationen är en del av förklaringen till ökningen på knappt 21 %, varav huvuddelen har skett under åren 2001 – 2005. Flyttningen har skett från mindre orter med lägre marknadshyror till större orter med högre sådana. Flyttningen sker i många fall också till ny- eller ombyggda lokaler. Utvecklingen framgår av figur 10 nedan.

Figur 10



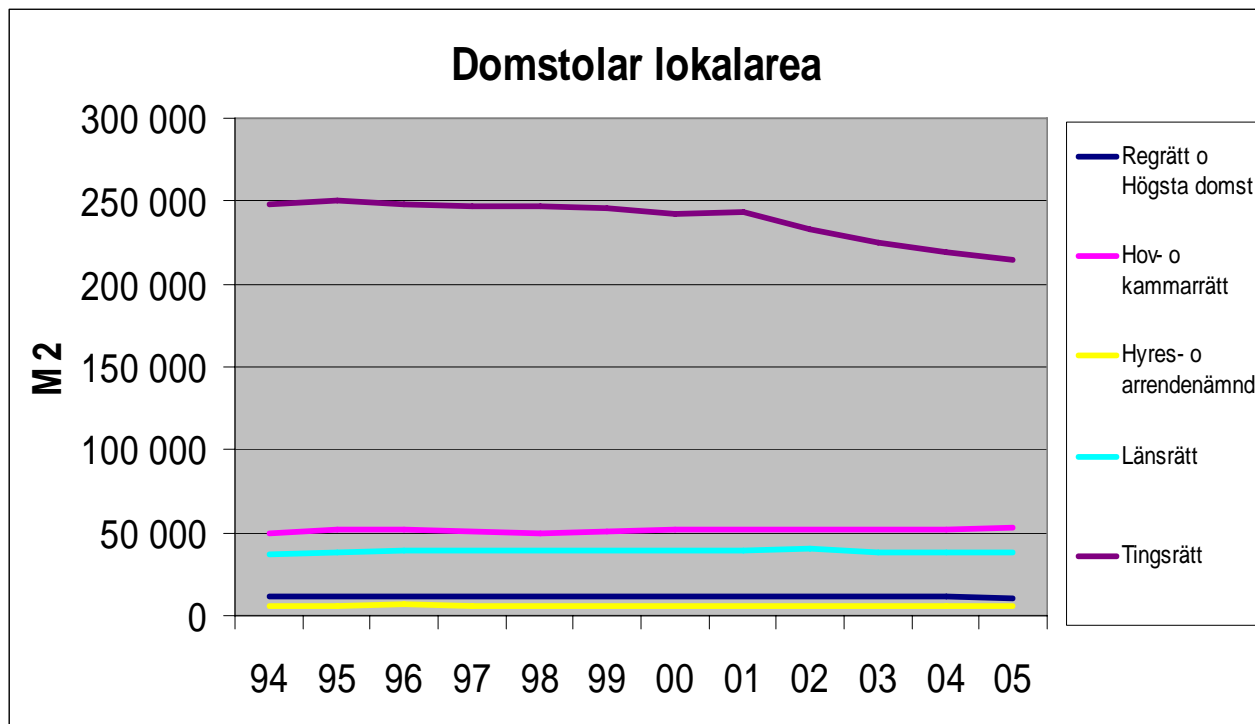
För att ytterligare förklara utvecklingen av domstolsväsendets hyreskostnader under perioden 1994 – 2005 kan en uppdelning ske på olika slag av domstolar. Utvecklingen för hyreskostnaderna uppdelat på detta sätt framgår av figur 11 nedan. Sett över hela perioden har hyreskostnaderna stigit något för alla slag av domstolar. För Regeringsrätten och Högsta domstolen har dock en viss minskning skett under det sista året i perioden.

Figur 11



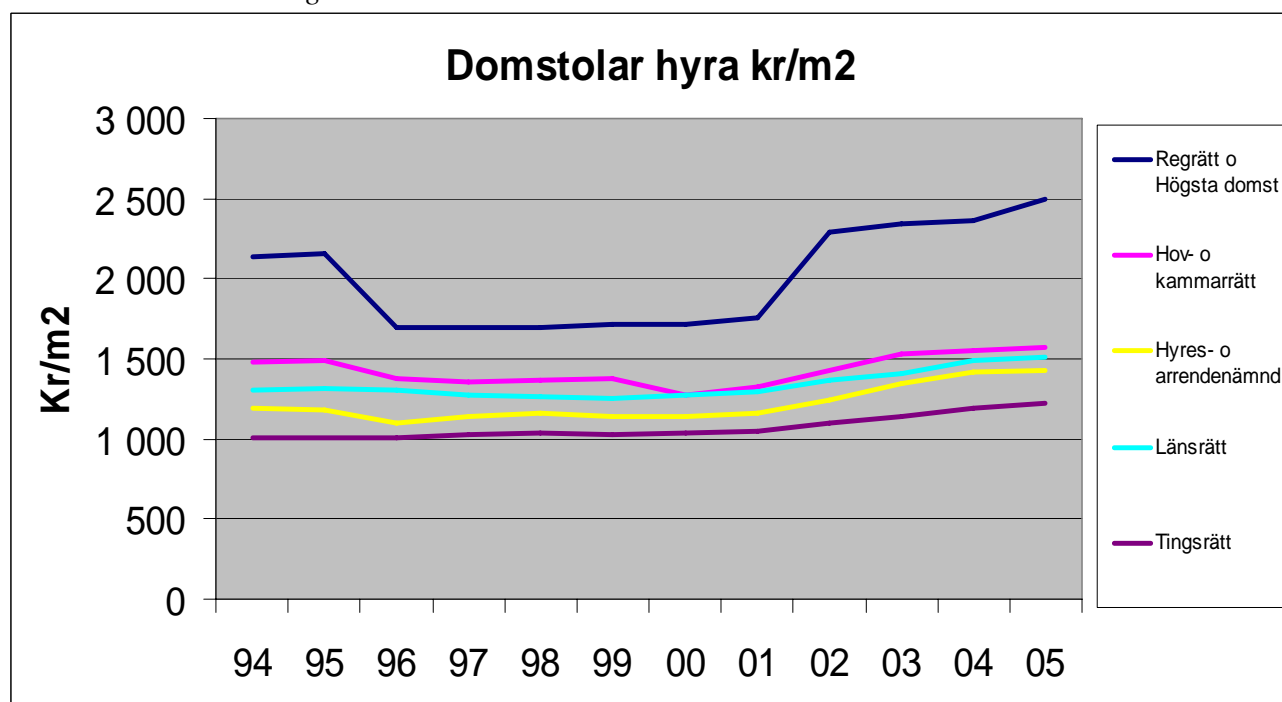
Areautvecklingen för de olika slagen av domstolar sett över perioden 1994 - 2005 framgår av figur 12 nedan. Som synes förklaras i stort sett hela areaminskningen inom domstolsväsendet med den minskning som skett för tingsrätterna. Minskningen har skett under den sista delen av perioden och sammanfaller med den tid då koncentrationen av tingsrätterna påbörjats.

Figur 12



Utvecklingen av hyrespriset för de olika slagen av domstolar under perioden 1994 – 2005 framgår av figur 13 nedan. Priset uttryckt i kr/m² har stigit för alla slag av domstolar sett över hela perioden. Prisutvecklingen för Regeringsrätten och Högsta domstolen bestäms av utvecklingen för några enstaka hyresavtal. För tingsrätterna ligger en stor del av förklaringen till det högre priset uttryckt i kr/m² under den senare delen av perioden i den påbörjade koncentrationen till större orter.

Figur 13



Sammantaget kan konstateras att den samlade utvecklingen av domstolsväsendets hyreskostnader kan förklaras med en hyresprisutveckling som är likartad för alla slag av domstolar medan den motverkande areaminskningen helt är hänförlig till tingsrätterna.

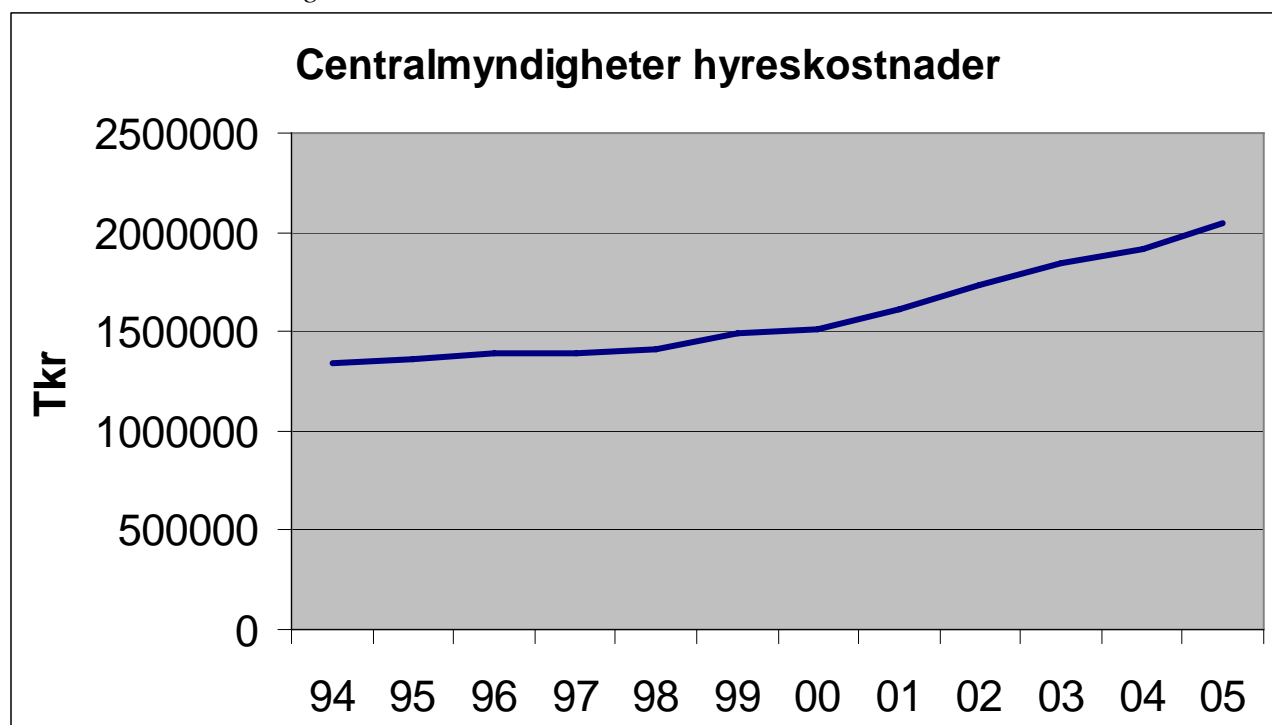
Hyreskostnadsutveckling för central förvaltning

Med central förvaltning menas här myndigheter utan regional eller lokal organisation. I gruppen ingår också lokalerna för centralmyndigheten i myndighetskoncerner, t.ex. Domstolsverket. De kan ha sin verksamhet förlagd till olika delar av landet. En stor del av dessa myndigheter har dock sin verksamhet förlagd till Stockholm.

Under perioden 1994 – 2005 har myndigheter både tillkommit och avvecklats inom denna grupp. I vissa fall har också större ingrepp skett i verksamhetens omfattning. För de värden som presenteras i figurerna behöver också den reservationen göras att registreringen av lokaler för några myndigheter inte har skett från början av den aktuella perioden.

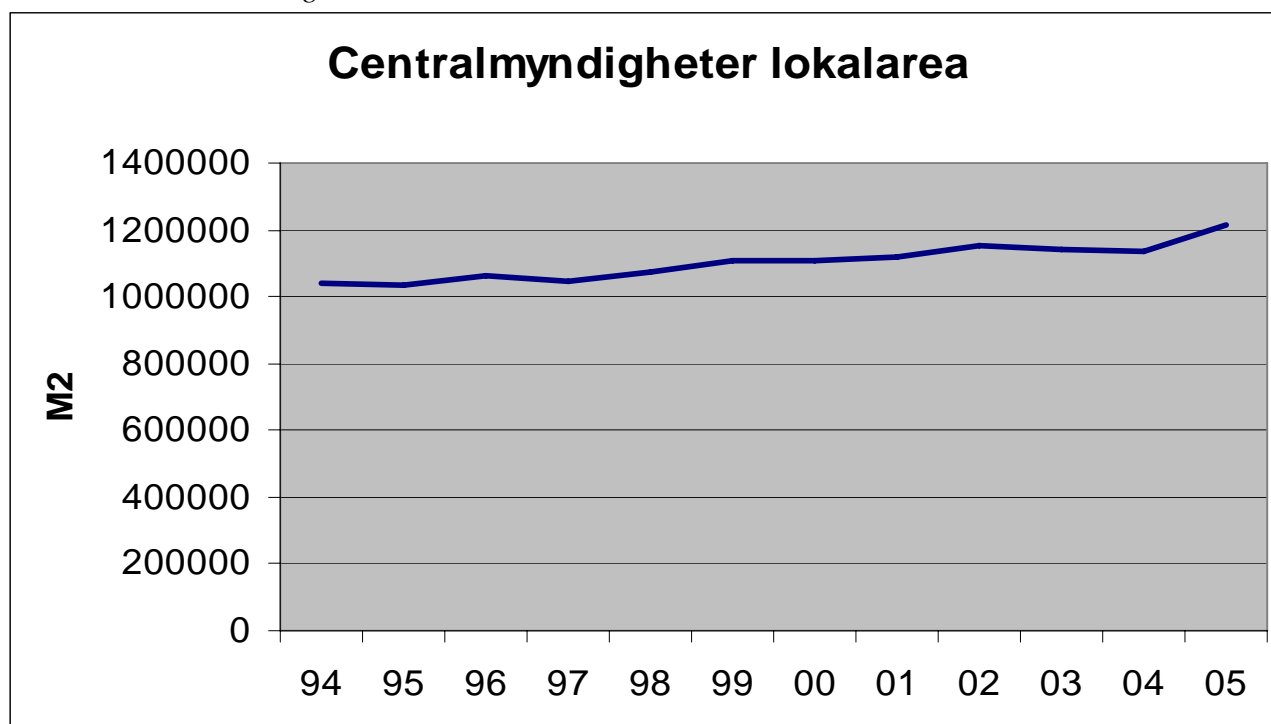
Hyreskostnadernas utveckling för denna grupp under perioden 1994 – 2005 framgår av figur 14. Kostnaderna har stigit från drygt 1,3 miljarder kr år 1994 till något mer än 2 miljarder kr. år 2005 eller med ca 52 %. Ökningen är ett resultat av både en mera omfattande area och ett högre m²-pris för periodens slutår.

Figur 14



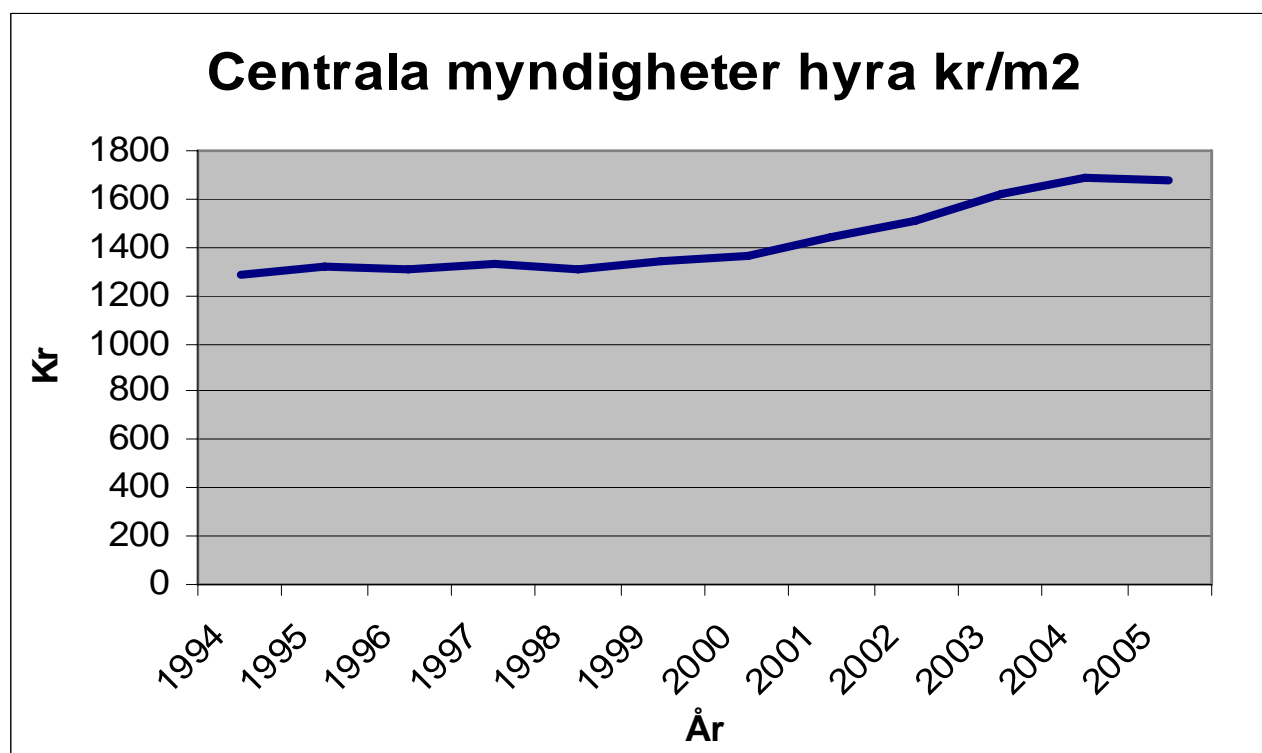
Förändringen av den förhyrda arean under perioden 1994 – 2005 framgår av figur 15. Under perioden har den ökat från ca 1,04 miljoner m² år 1994 till ca 1,22 miljoner m² år 2005 eller med knappt 17 %. Bakgrunden till den kraftiga ökningen är framför allt ett stort tillskott hos Rikspolisstyrelsen. Dessutom har Försvarets radioanstalts lokaler registrerats för första gången år 2005. Det senare tillskottet motsvarar drygt 2,5 procentenheter av areaökningen.

Figur 15



Det genomsnittliga priset uttryckt i kr/m² för samtliga lokaler som förhyrs inom gruppen har ökat från 1290 kr/m² år 1994 till knappt 1680 kr/m² år 2005 eller med drygt 30 %. Utvecklingen framgår av figur 16 nedan. Det är inom denna grupp av myndigheter som hyresprisutvecklingen gått snabbast under perioden 1994 – 2005. En förklaring till detta är att jämförelsevis många av de ingående myndigheterna har sin verksamhet förlagd till Stockholm.

Figur 16



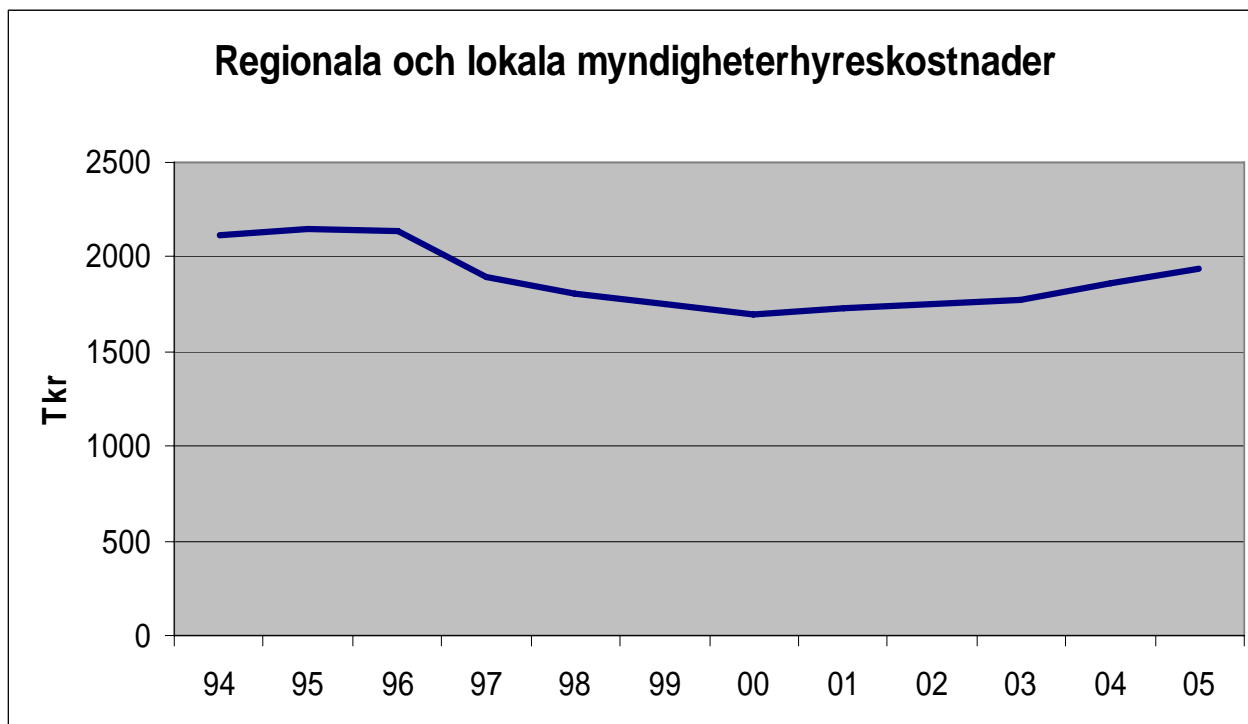
Sammantaget förklaras således hyreskostnadsutvecklingen för perioden 1994 – 2005 inom gruppen centralmyndigheter med att lokalarean har ökat med knappt 17 % och priset uttryckt i kr/m² med drygt 30 %.

Hyreskostnadsutveckling för regional och lokal förvaltning

I denna grupp ingår myndigheter med regional och lokal representation. Central- eller modermyndigheten ingår inte i gruppen utan finns i stället i gruppen centrala myndigheter.

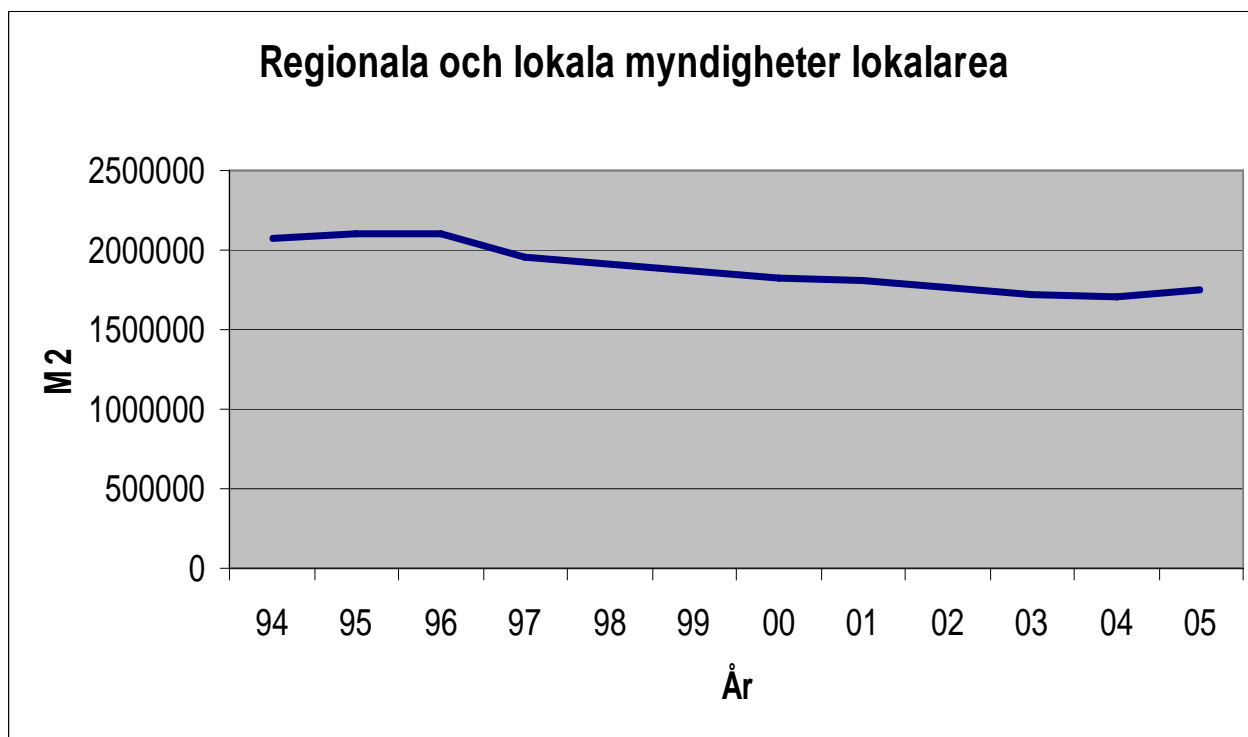
Lokalkostnadernas utveckling för gruppen regional och lokal förvaltning över perioden 1994 – 2005 framgår av figur 17. För gruppen som helhet har lokalkostnaderna minskat med drygt 8 % under perioden 1994 – 2005 eller från drygt 2,1 miljarder kr. till drygt 1,9 miljarder kr. Förändringen bestäms av både förändrad area och ändrat hyrespris per m².

Figur 17



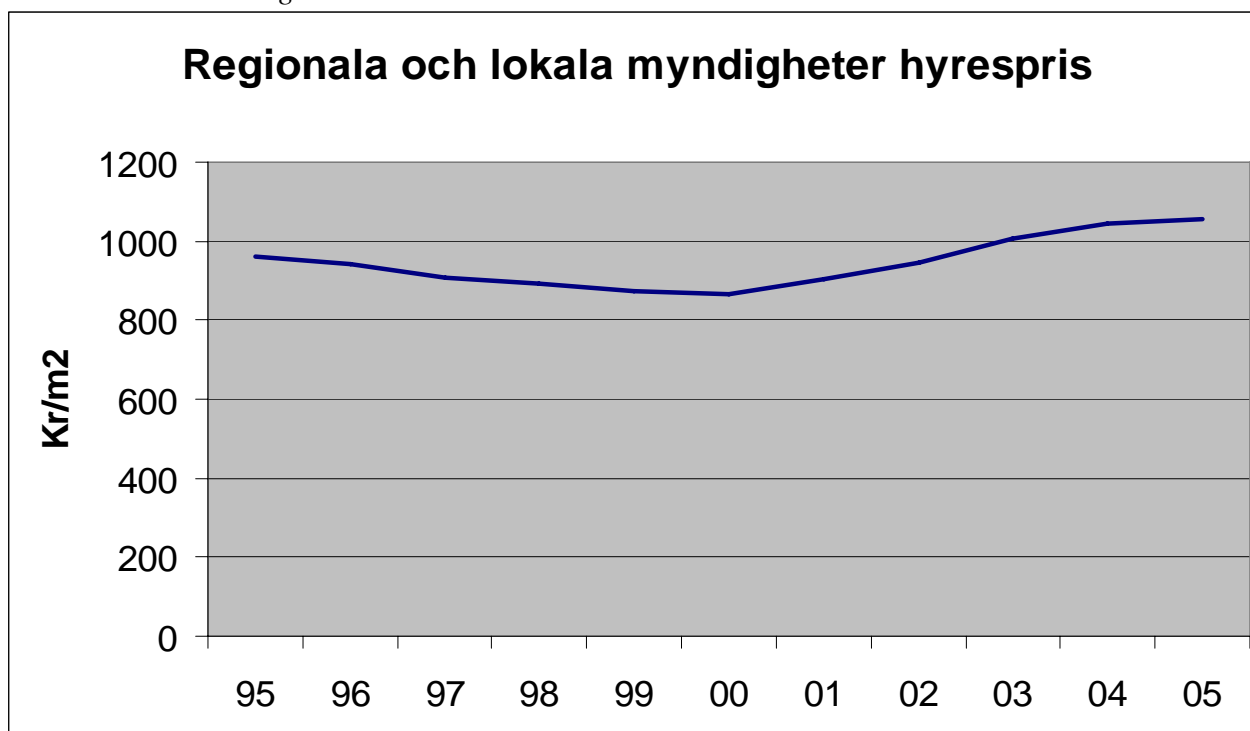
Förändringen av den förhyrda arean för gruppen som helhet har under perioden 1994 – 2005 minskat med drygt 15 %. Utvecklingen framgår av figur 18 nedan. Förhyrningarna har minskat med drygt 315 000 m² eller från knappt 2,1 miljoner m² till knappt 1,8 miljoner m². Den uppgång som kan iakttas under det sista året i perioden förklaras närmare i delen om lokal myndigheter nedan.

Figur 18



Det genomsnittliga priset uttryckt i kr/m² sjönk fram till mitten av perioden för att därefter stiga. Sammantaget innebär utvecklingen att det genomsnittliga priset per m² har stigit med drygt 10 % för gruppen som helhet. Ökningen har gått från en inledande nivå på knappt 960 kr/m² år 1994 till knappt 1060 kr/m² år 2005. Utvecklingen för perioden framgår av figur 19 nedan.

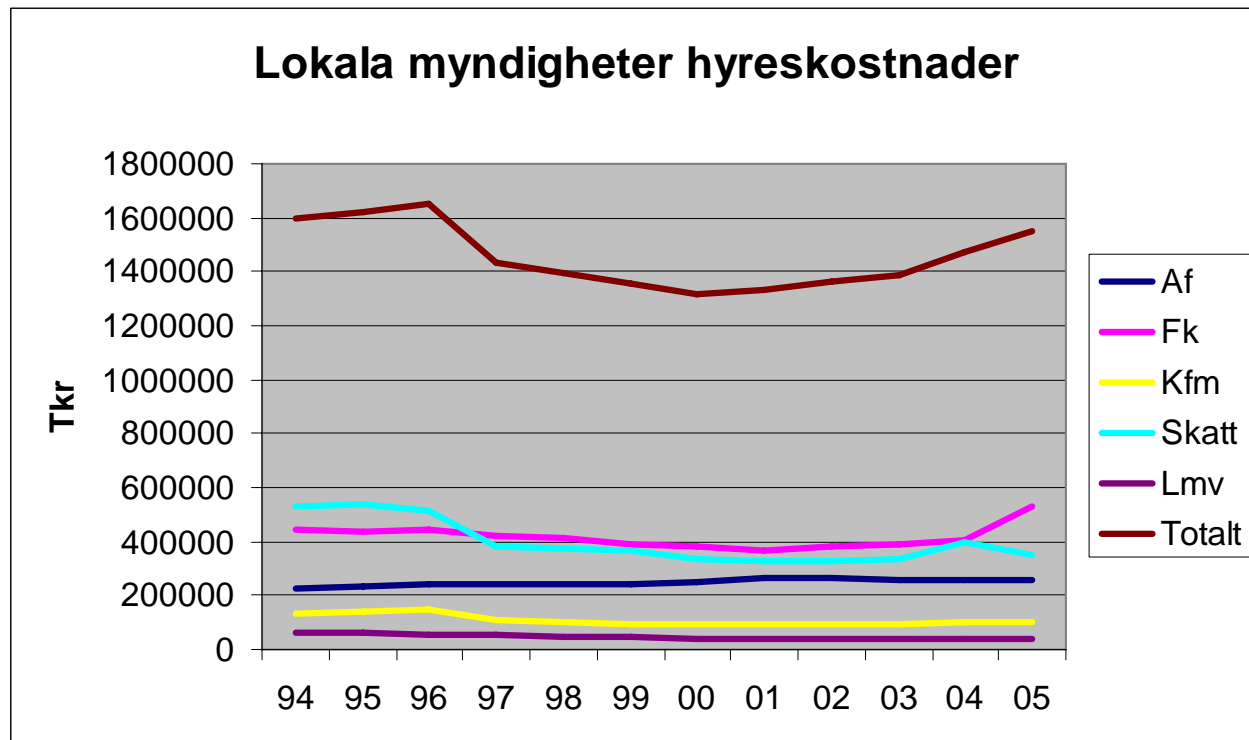
Figur 19



En närmare förståelse för utvecklingen går att få om lokala och regionala myndigheters utveckling studeras var för sig. Med lokala myndigheter förstås då myndigheter som har representation i ett stort antal av landets kommuner, exempelvis försäkringskassor och arbetsförmedlingar medan med regionala myndigheter förstås myndigheter som har representation enbart i större regioner, exempelvis länsstyrelser och länsarbetsnämnder.

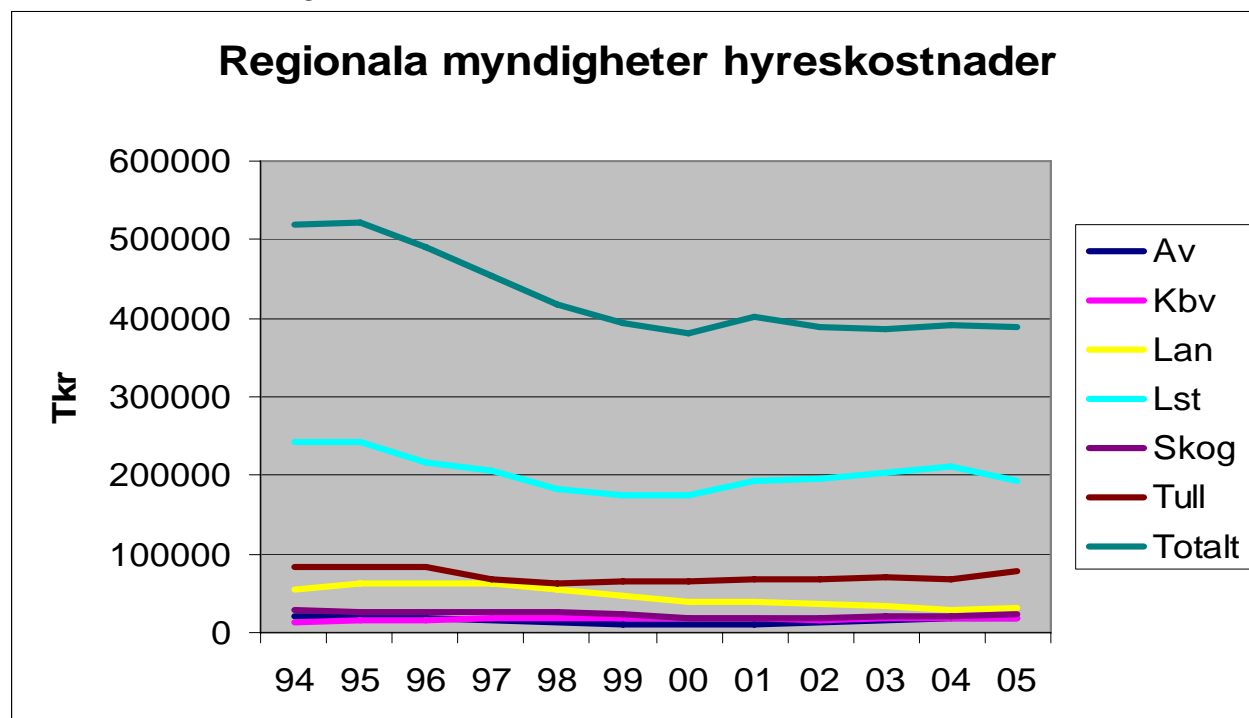
Lokalkostnaderna för de lokala myndigheterna har minskat med knappt 8 % under perioden 1994 – 2005. Sett över tiden skedde inledningsvis en kraftig minskning av hyreskostnaderna när myndigheterna själva övertog ansvaret för sin lokalförsörjning. Från mitten av perioden har dock lokalkostnaderna för delgruppen som helhet åter stigit. Utvecklingen framgår av figur 20 nedan. De största lokalbrukarna bland de lokala myndigheterna är Försäkringskassan, Arbetsförmedlingarna och Skatteverket. Den minskning av hyreskostnaden som kan noteras har framför allt skett hos Skatteverket och Kronofogdemyndigheten. För Skattemyndigheten har kostnaden för lokalhyror minskat med ca 35 % under perioden. Den ökning som noteras för Försäkringskassan under periodens sista år är en följd av att lokaler som tidigare ägts av försäkringskassorna numera hyrs och därmed tas med i KAR. Bortsett från denna effekt uppvisar Försäkringskassorna liksom arbetsförmedlingarna en svag uppgång av hyreskostnaderna för perioden som helhet.

Figur 20



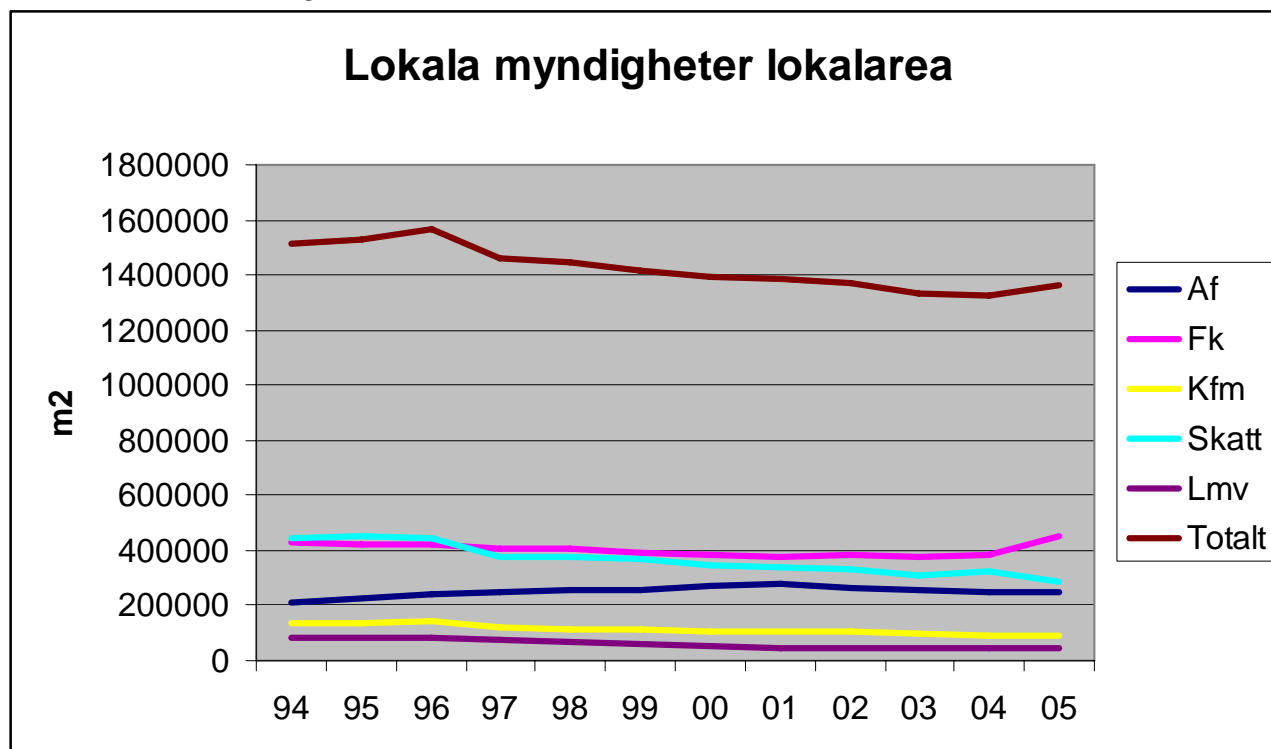
Lokalkostnaderna för de regionala myndigheterna har minskat med knappt 20 % under perioden 1994 – 2005. Utvecklingen framgår av figur 21 nedan. Den största enskilda lokalbrukaren bland de regionala myndigheterna är länsstyrelserna. Den minskning av lokalkostnaderna som dessa uppvisar förklarar en stor del av den samlade kostnadsminskningen inom delgruppen Även länsarbetsnämnderna har minskat sina lokalkostnader under den studerade perioden.

Figur 21



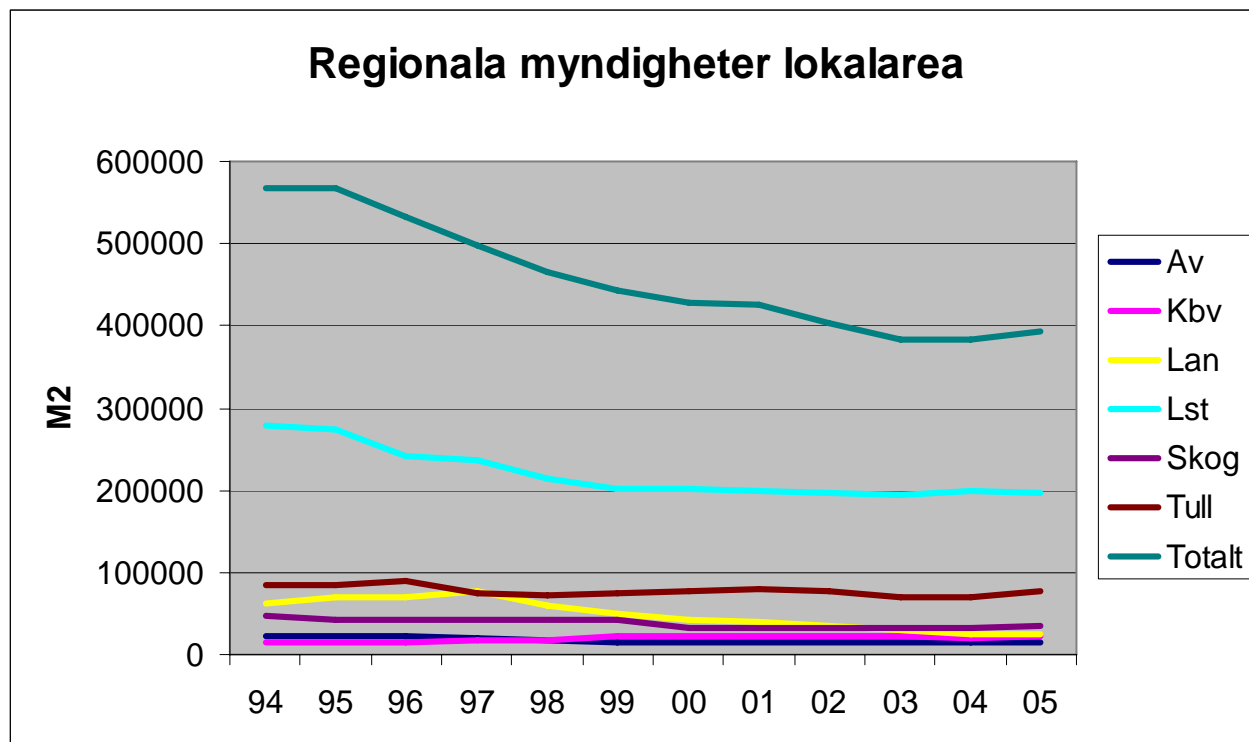
Den förhyrda lokalarean har för de lokala myndigheterna minskat med drygt 13 % under perioden 1994 – 2005. Utvecklingen framgår av figur 22 nedan. Av de större lokalbrukarna inom delgruppen är det endast arbetsförmedlingarna som ökat sin förhyrda area. Övriga större lokalbrukare har minskat sin area. Uppgången som kan noteras för försäkringskassan under 2005 är som angivits ovan beroende av att tidigare nyttjade men ej registrerade lokaler fr.o.m. detta år tagits med i KAR.

Figur 22



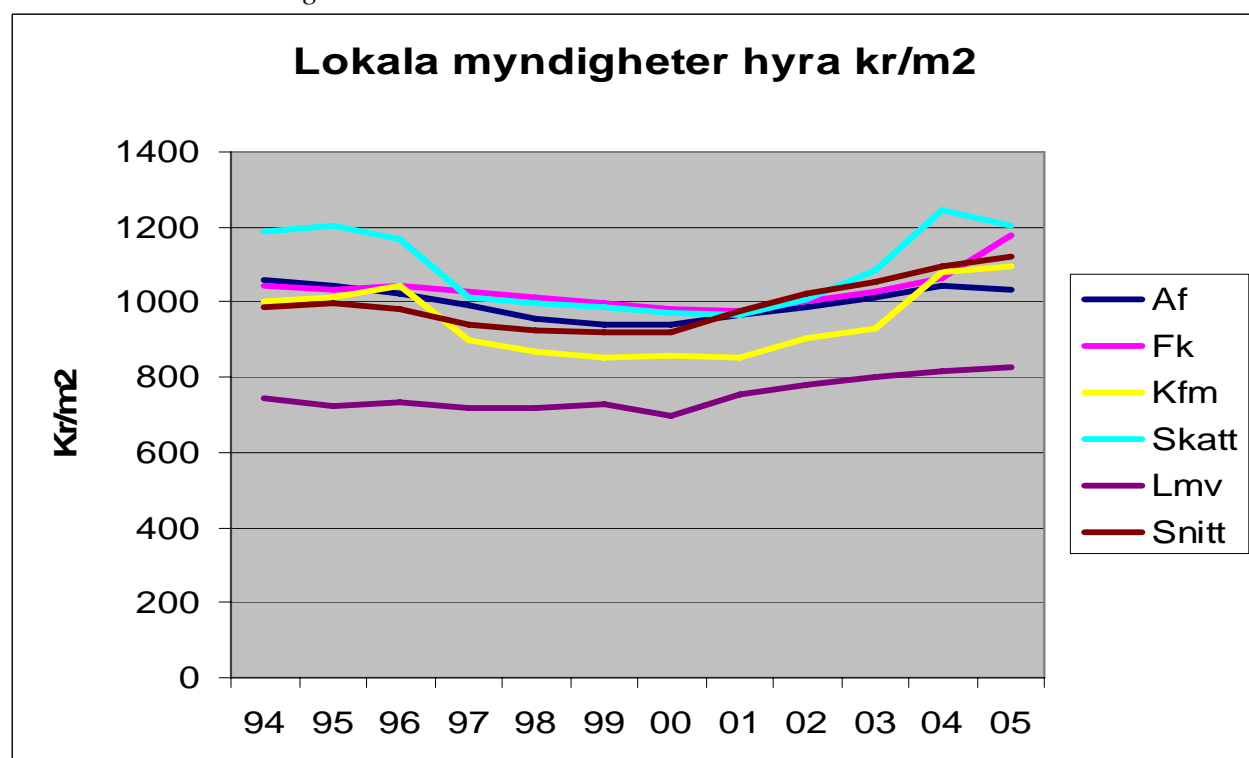
Även för de regionala myndigheterna gäller att den förhyrda arean minskar under perioden 1994 – 2005. Utvecklingen framgår av figur 23 nedan. Minskningen av lokalarean är för hela delgruppen drygt 27 %. Endast Kustbevakningen har ökat sin förhyrda area. Övriga myndigheter i delgruppen har minskat sin förhyrda area.

Figur 23



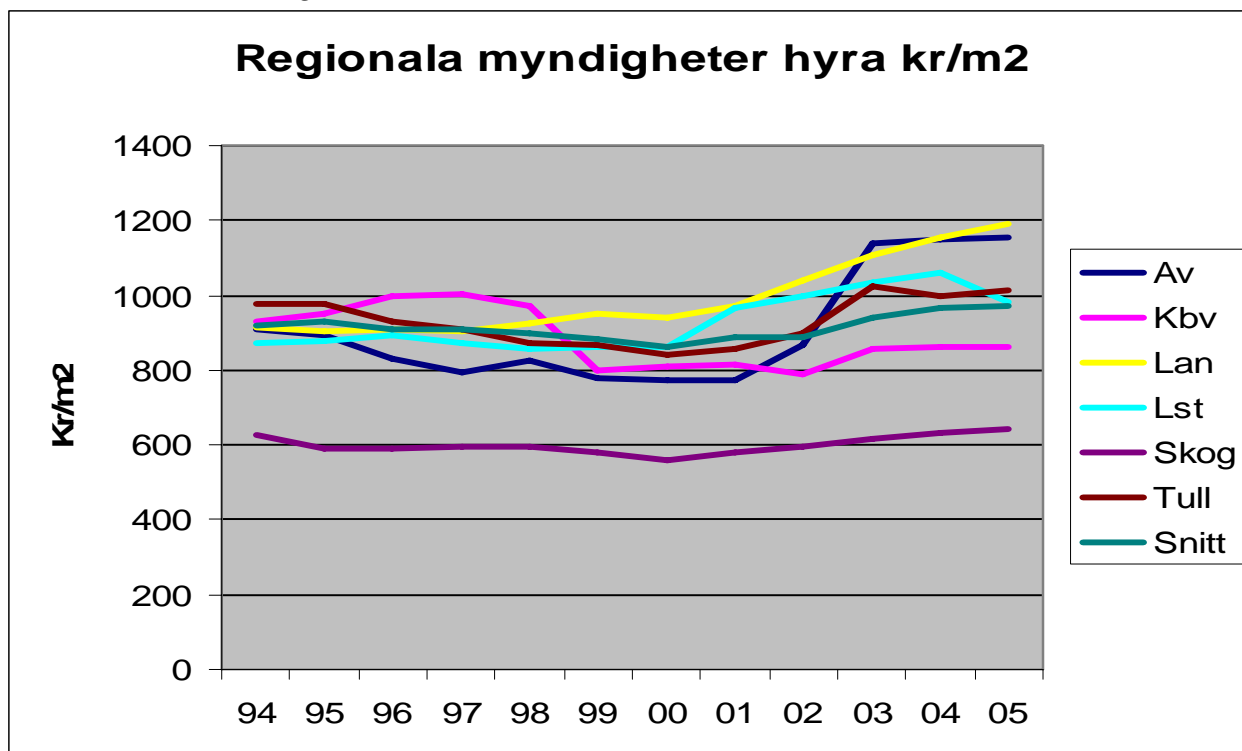
Den genomsnittliga hyresnivån för delgruppen lokala myndigheter sjönk för flertalet myndigheter fram till mitten av perioden 1994 – 2005. Utvecklingen framgår av figur 24 nedan. Därefter har hyresnivåerna stigit för samtliga delgruppens myndigheter. Sammantaget har hyrespriset stigit med knappt 11 % sett över hela perioden.

Figur 24



För delgruppen regionala myndigheter har den genomsnittliga hyresnivån stigit kontinuerligt under perioden 1994 – 2005 för i stort sett alla de ingående myndigheterna. Uppgången har varit drygt 5 %. Utvecklingen framgår av figur 25 nedan. Undantaget utgörs av Kustbevakningen vars genomsnittliga hyresnivå sjunkit med ca 8 % sett över hela perioden. Största ökningen finns hos länsarbetsnämnderna där den genomsnittliga hyresnivån stigit med drygt 30 % fram t.o.m. år 2005.

Figur 25

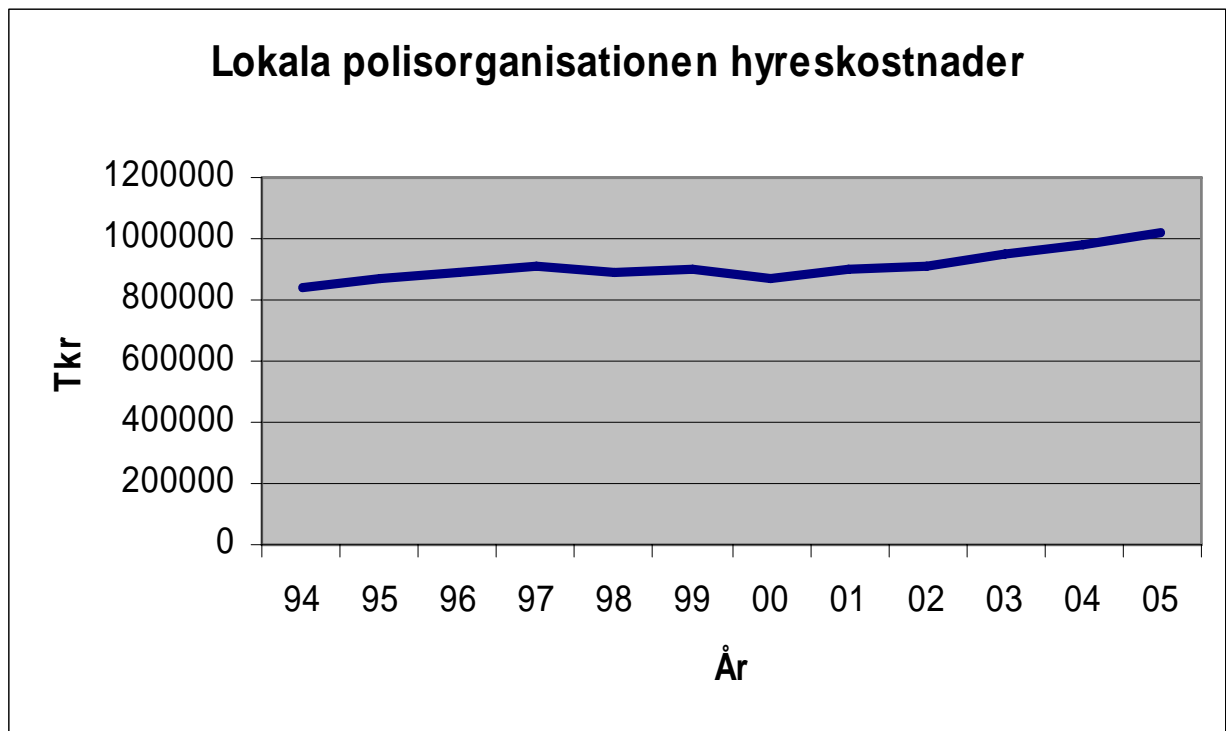


Sammantaget har lokalkostnaderna minskat med drygt 8 % för hela gruppen regional och lokal förvaltning. Minskningen har relativt sett varit större för de regionala myndigheterna. Hyresprisökningen har också varit mindre för dessa. De lokala myndigheterna svarar dock för en betydligt större del av den samlade lokalkostnaden, varför den mera begränsade minskningen i deras kostnader slår igenom i helheten.

Lokala polisorganisationen

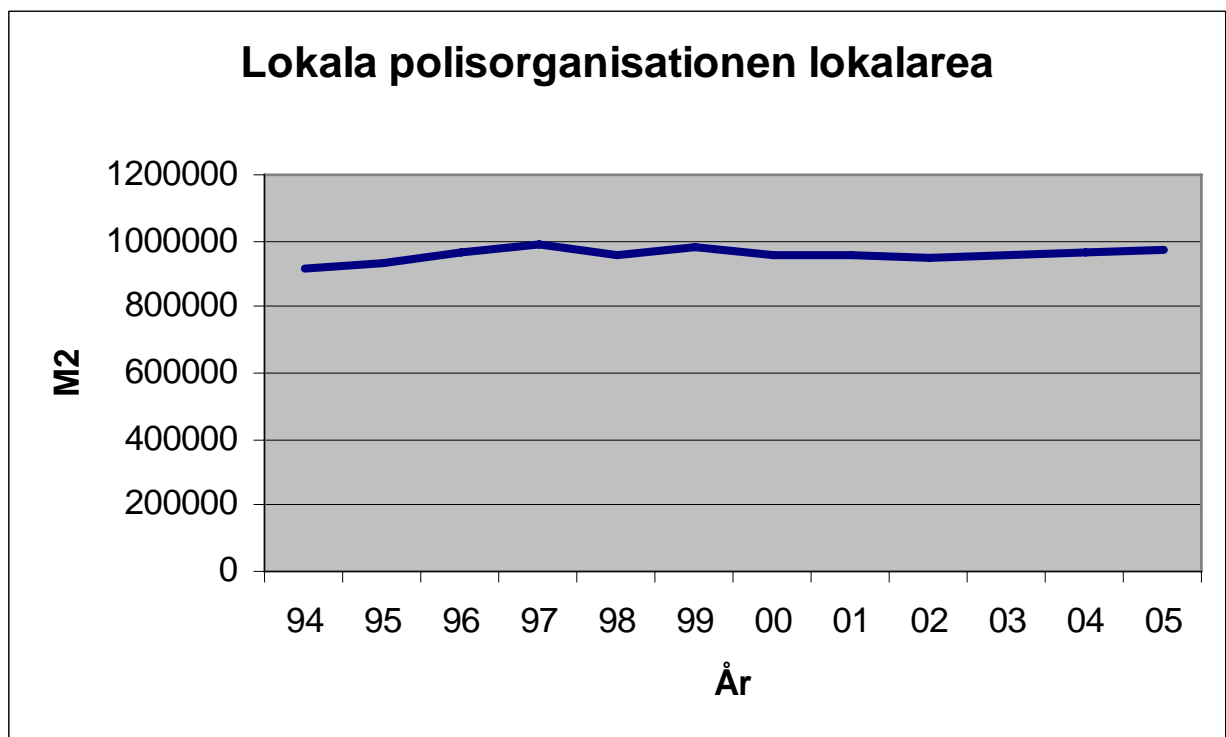
Den lokala polisorganisationen, d.v.s. polisväsendet utom Rikspolisstyrelsen, har under perioden 1994 – 2005 ökat sina lokalkostnader med ca 21 %. Ökningen ligger framför allt under den senare halvan av perioden. Utvecklingen framgår av figur 26 nedan. Hur förändringen fördelar sig på area- respektive prisökning framgår nedan.

Figur 26



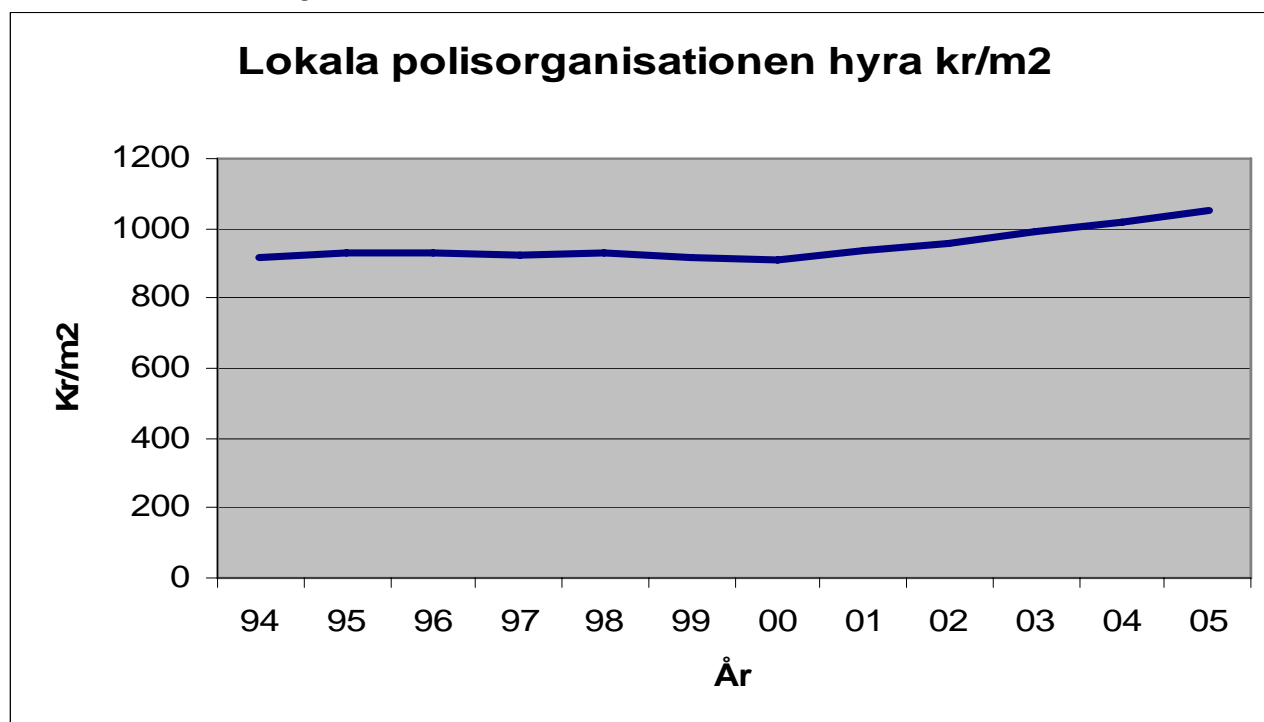
Areaförändringen inom den lokala polisorganisationen framgår av figur 27 nedan. Under perioden 1994 – 2005 har arean ökat med knappt 6 %. Den begränsade tillväxten är i stort sett jämnt fördelad över perioden.

Figur 27



Förändringen av priset uttryckt i kr/m² för de lokaler den lokala polisorganisationen hyr framgår av figur 28 nedan. För perioden 1994 – 2005 har det genomsnittliga priset ökat med knappt 15 %. Prisökningen är i stort sett helt hänförlig till den senare halvan av perioden. Förändringen är dessutom hänförlig till hyresprisutvecklingen hos ca hälften av länens polisorganisationer. För polisorganisationen i övriga län har prisnivån i vissa fall t.o.m. sjunkit.

Figur 28

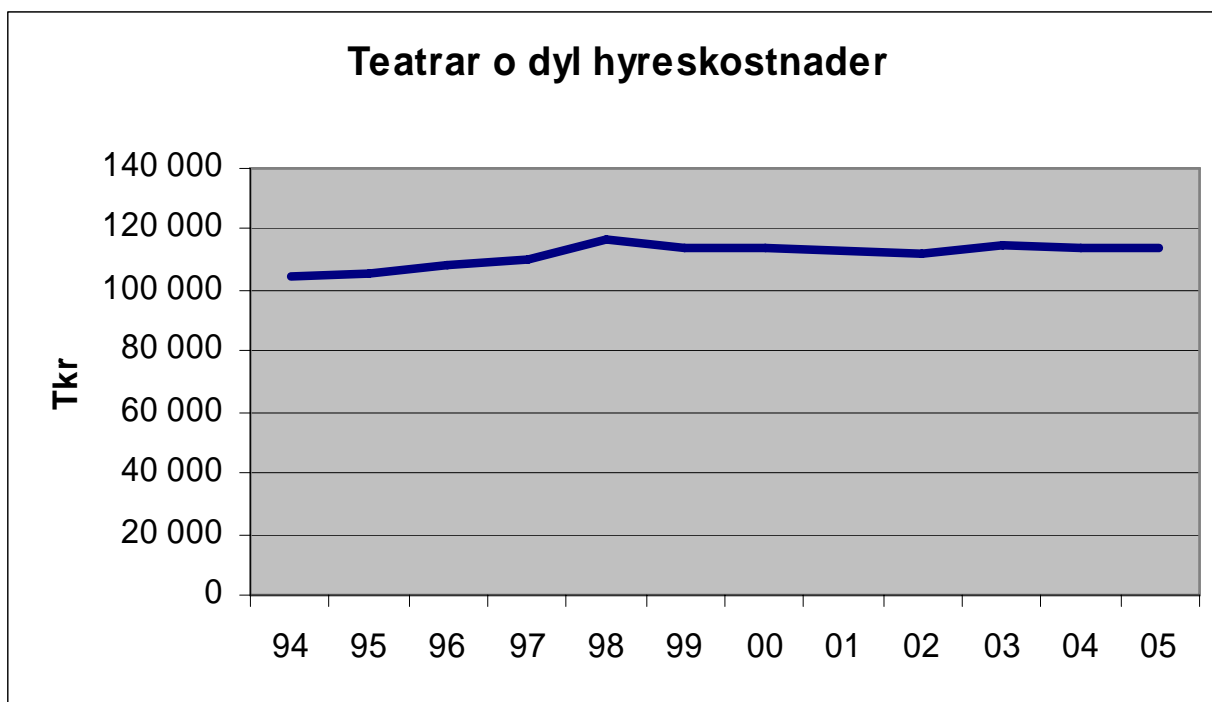


De ökade lokalkostnaderna för den lokala polisorganisationen under perioden 1994 – 2005 förklaras i första hand av ett ökat pris uttryckt i kr/m² för polisorganisationen i ett begränsat antal län. Den sammanlagda lokalkostnadsökningen på ca 21 % förklaras med en ökning av lokalarean med knappt 6 procentenheter och en hyresprisökning med knappt 15 procentenheter.

Teatrar o. dyl.

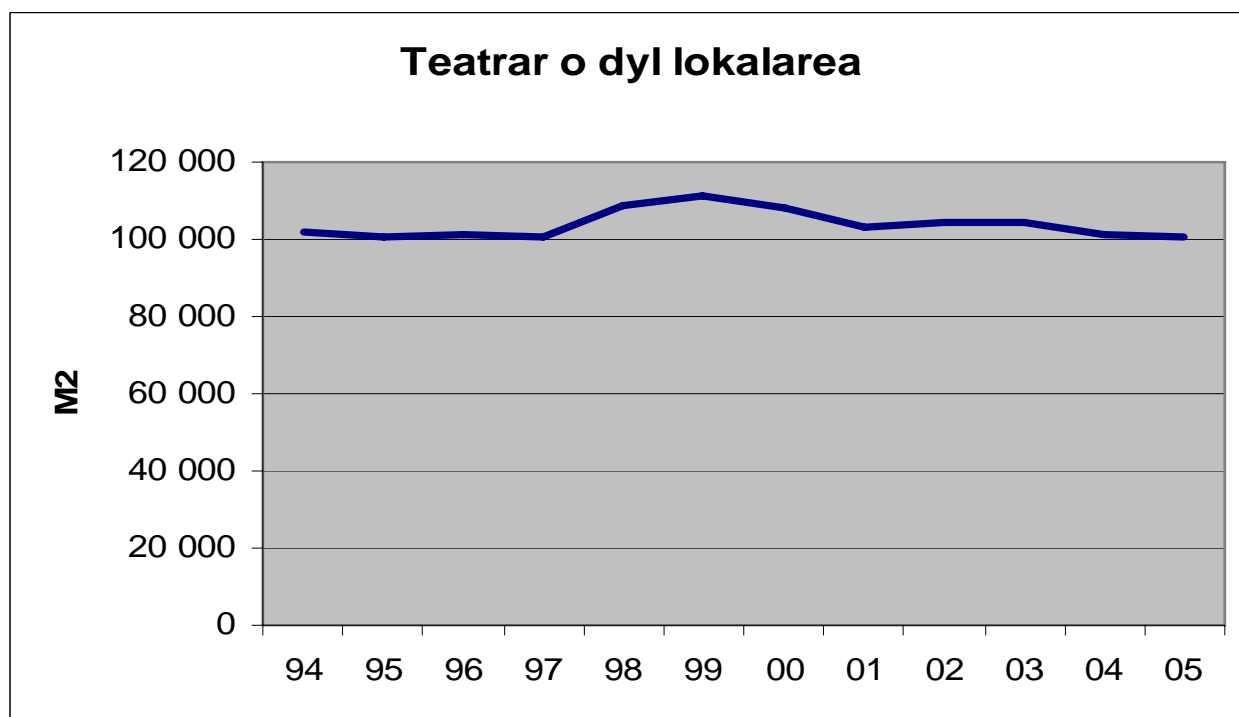
Hyreskostnaderna för gruppen teatrar och liknande har under perioden 1994 – 2005 gått upp med knappt 10 %. Utvecklingen framgår av figur 29 nedan. Inledningsvis var de kostnadsmässigt dominerande institutionerna Operan, Dramaten och Riksteatern. För de båda första har sedan hyreskostnaden fram till år 2005 stigit med 12 % respektive 50 % medan den Riksteaterns hyreskostnad har minskat med ca 45 %. Hyreskostnaderna har under perioden också minskat för Dansens hus och för Rikskonserter medan den har ökat för de övriga institutionerna i gruppen

Figur 29



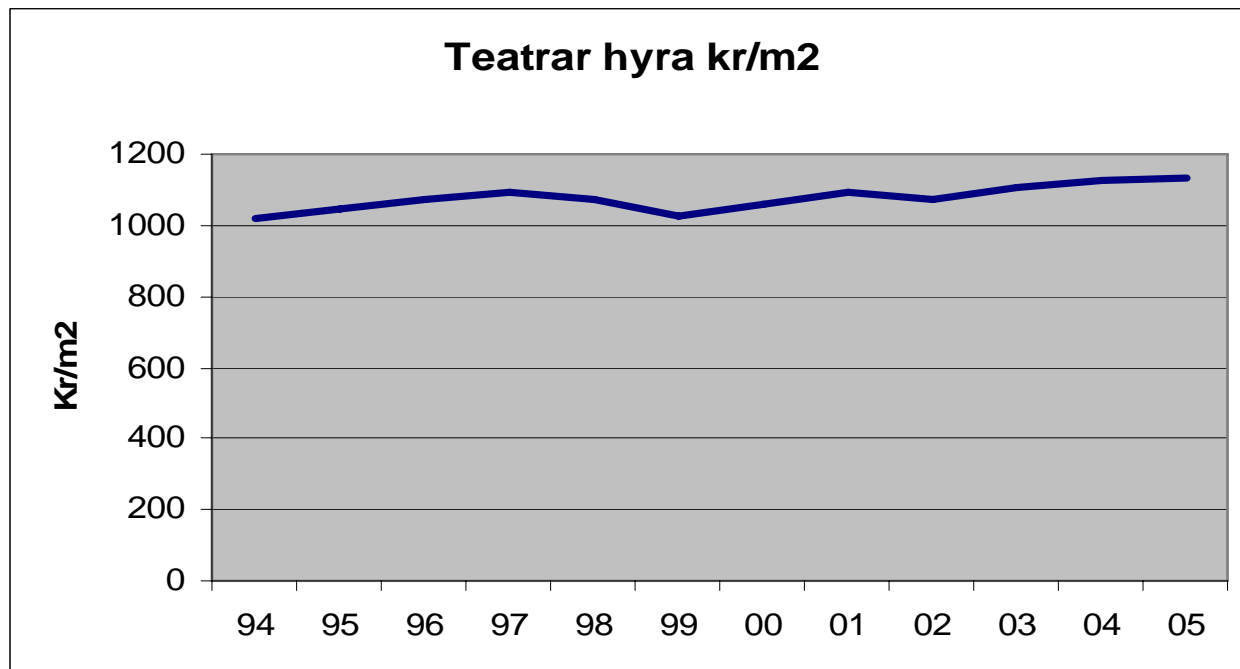
Lokalarean har sett över hela perioden varit i stort sett oförändrad för gruppen som helhet. Utvecklingen framgår av figur 30. För de tre institutioner som står för huvuddelen av den inhyrda arean gäller att Riksteatern har minskat sin inhyrda area under perioden med ca 30 %, att Dramaten har i stort sett oförändrad area efter en tillfällig uppgång i mitten av perioden och att Operan har ökat sin förhyrda area med ca 12 %.

Figur 30



Det genomsnittliga priset uttryckt i kr/m² har för gruppen som helhet stigit med ca 11 % under perioden 1994 – 2005. Utvecklingen framgår av figur 31 nedan. Riksteatern och Svenska rikskonserter har sänkt sitt hyrespris med ca 20 %. För övriga har mer eller mindre kraftiga hyresprishöjningar skett.

Figur 31



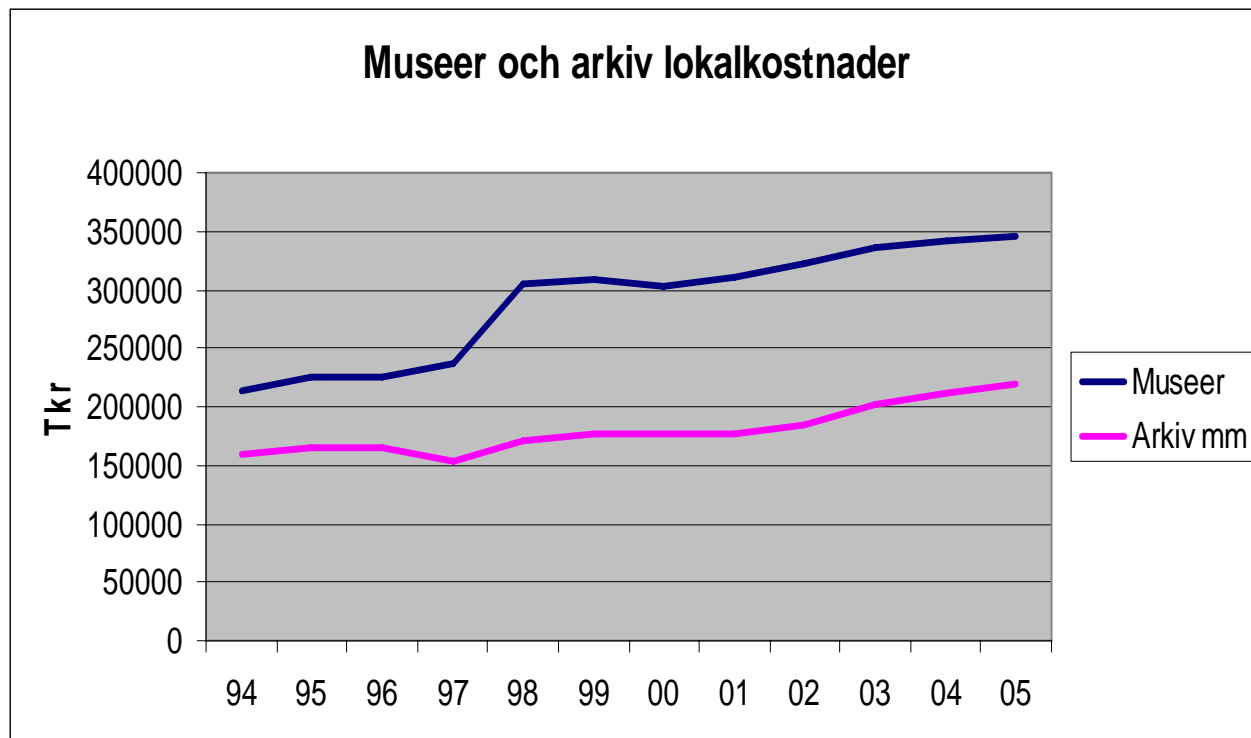
Sammantaget har hyreskostnaderna för gruppen teatrar och liknande ökat med knappt 10 %. Lokalarean har för gruppen som helhet varit i stort sett oförändrad medan priset uttryckt i kr/m² har ökat med ca 11 %. Inom gruppen har lokalkostnader och lokalareor främst ökat för institutioner som hyr lokaler av Statens fastighetsverk medan övriga institutioner har minskat sina hyreskostnader och lokalareor.

Museer och arkiv

För delgruppen museer har hyreskostnaderna stigit med 62 % under perioden 1994 – 2005. Utvecklingen framgår av figur 32 nedan. Ökningen inträdde till stora delar mellan åren 1997 och 1998. Då registrerades nya hyresavtal för Arkitekturmuseet, Moderna museet, Statens försvarshistoriska museer och Historiska museet som ökade hyreskostnaderna mellan de båda åren med mer än 60 milj. kr. Under perioden är det endast några få av de ingående institutionerna som har minskat sina lokalkostnader.

För delgruppen arkivmyndigheter (i vilken också innefattas bibliotek) har hyreskostnaderna ökat med ca 28 % under perioden 1994 – 2005. Utvecklingen framgår av figur 32 nedan. Ökningen har skett i stort sett jämnt över perioden. Den är dock i stora drag hänförlig till ett begränsat antal myndigheter, främst några av landsarkiven samt Krigsarkivet och Kungliga biblioteket.

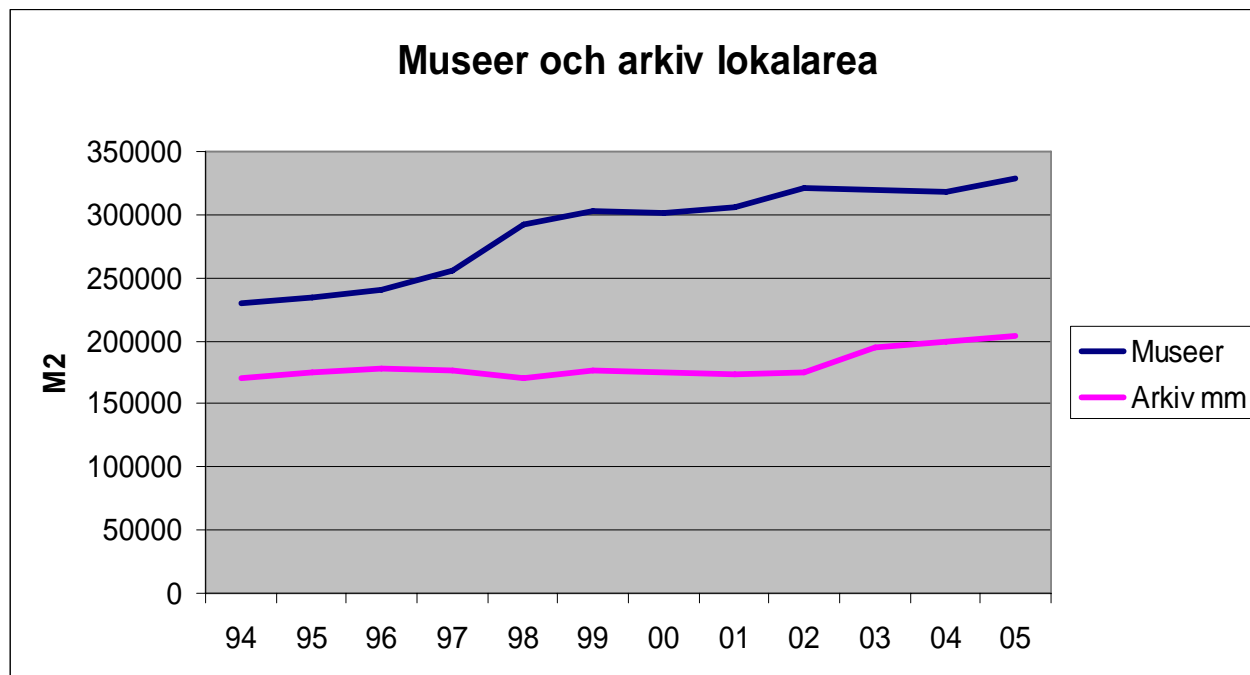
Figur 32



Lokalarean har för delgruppen museer ökat med ca 43 % under perioden 1994 – 2005. Utvecklingen framgår av figur 33 nedan. En del av ökningen, eller ca 6 procentenheter, är en följd av att Historiska museet numera är en självständig myndighet. Tidigare var museet en del av Riksantikvarieämbetet och redovisades under den tiden i delgruppen arkiv. Arkitekturmuseet, Moderna museet och Statens maritima museer har under perioden fått nya och/eller utökade lokaler. Statens försvarshistoriska museer har under perioden tillförts verksamhet.

För delgruppen arkiv har den inhyrda arean ökat med ca 20 %. Utvecklingen framgår av figur 33 nedan. Då ingår hänsynstagande till den ovannämnda minskningen av lokaler som redovisas för Riksantikvarieämbetet efter det att Historiska museet blev en egen myndighet. Ökningen står att finna hos Riksarkivet och några landsarkiv. Svensk museitjänst har tillkommit under den sista delen av perioden.

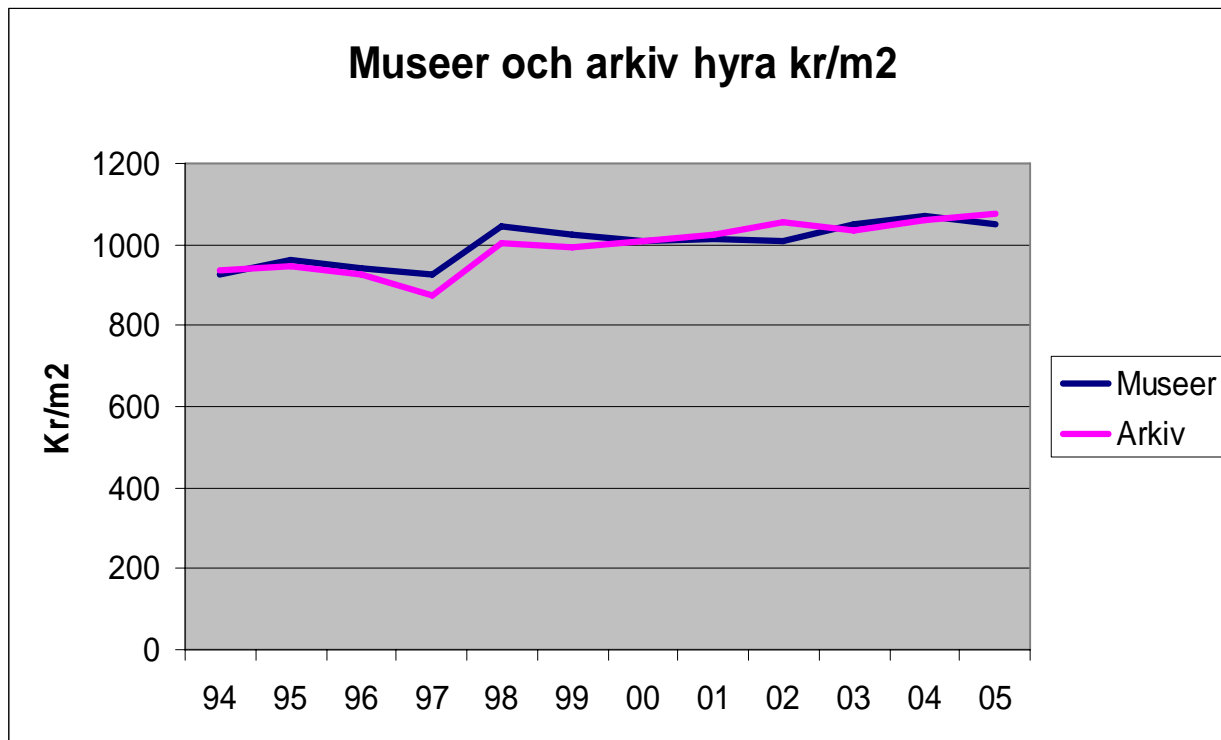
Figur 33



Det genomsnittliga priset uttryckt i kr/m² har för delgruppen museer ökat med ca 13 % under perioden 1994 – 2005. Utvecklingen framgår av figur 34 nedan. För Moderna museet respektive Arkitekturmuseet har dock hyrespriset i stort sett fördubblats respektive tredubblats. Även Statens försvarshistoriska museer uppvisar en mycket kraftig höjning av priset från 1994 till 2005.

För delgruppen arkiv har det genomsnittliga priset uttryckt i kr/m² ökat med ca 15 %. Utvecklingen framgår av figur 34 nedan. Flertalet myndigheter i delgruppen uppvisar en i stort sett oförändrad eller t.o.m. sjunkande nivå för priset. Grunden för den genomsnittliga höjningen är hänförlig till några landsarkiv, samma som ökat sin area, samt till Riksantikvarieämbetet och Kungliga biblioteket.

Figur 34



För delgruppen museer har hyreskostnaderna ökat med 62 % under perioden 1994 – 2005. Det genomsnittliga priset uttryckt i kr/m² för delgruppen har ökat med ca 13 %. Ökningen förklaras huvudsakligen av höjda priser för Arkitekturmuseet, Moderna museet och Statens försvarshistoriska museer. För många av de övriga institutionerna har hyrespriset snarast minskat under perioden. Framst förklaras hyreskostnadsökningen av en utökad lokalarea. En stor del av ökningen står att finna i att Historiska museet under perioden blivit en självständig institution. Också Arkitekturmuseet och Moderna museet har ökat sin lokalarea.

För delgruppen arkiv har hyreskostnaderna ökat med ca 28 % under perioden 1994 -2005. Det genomsnittliga priset uttryckt i kr/m² har ökat med ca 15 %. Ökningen förklaras huvudsakligen med ökade hyrespriser för några landsarkiv samt för Riksantikvarieämbetet och Kungliga biblioteket. Delgruppens lokalarea har ökat med ca 20 %. Nettoökningen innefattar både en minskning för Riksantikvarieämbetet då Historiska museet blev en egen institution och en ökning för Riksarkivet och några landsarkiv.